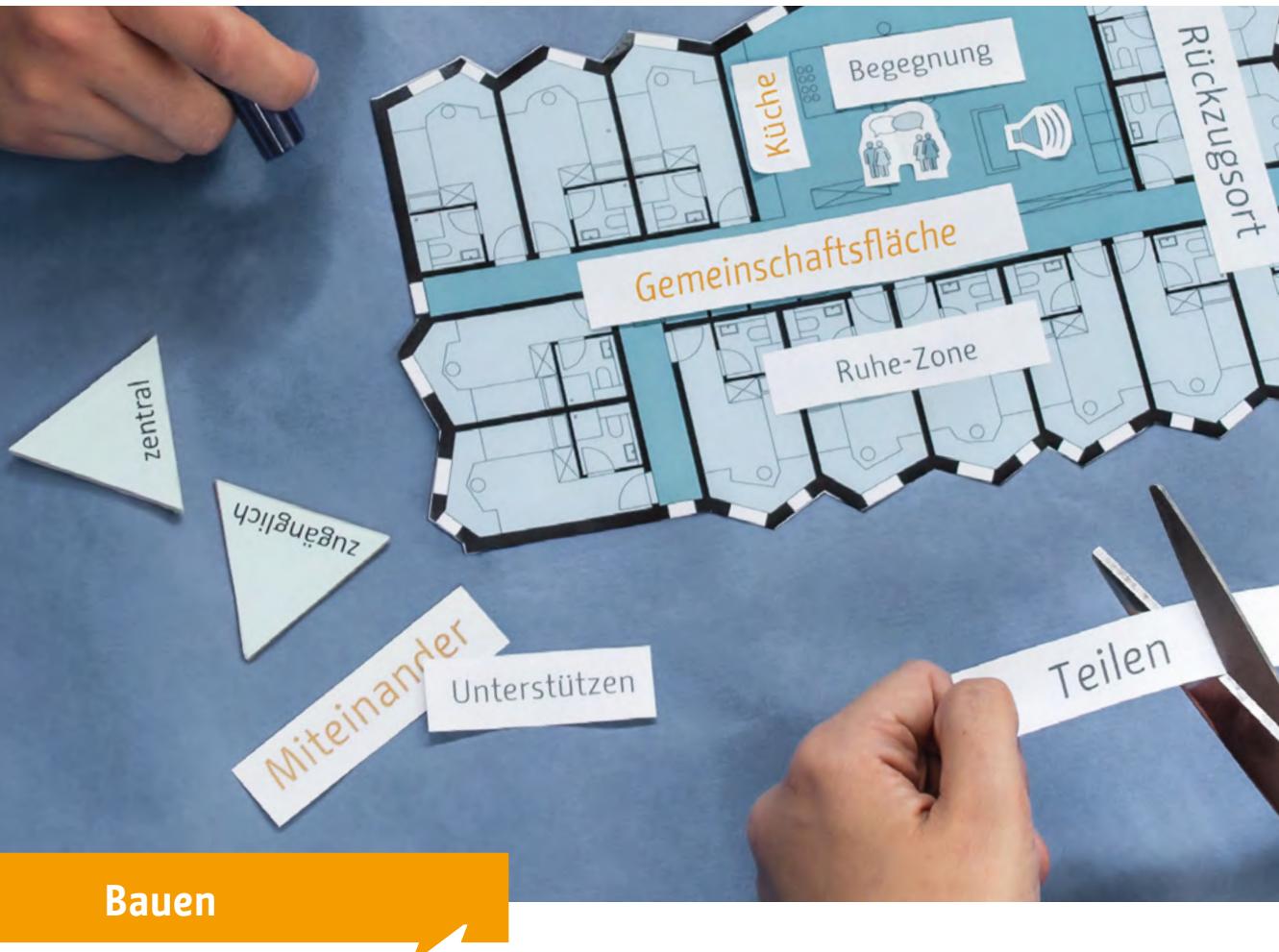


STATTBAU
BERLIN

ZUKUNFT BAU
FORSCHUNGSFÖRDERUNG

Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung
und Wohnen

be Berlin



Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster

Ein praktischer Leitfaden zum Planen, Bauen und Wohnen

Gemeinschaftliches Wohnen im Cluster

Ein praktischer Leitfaden zum Planen,
Bauen und Wohnen

Inhalt

Vorwort	6
Zur Broschüre	8
Der Beitrag von Cluster-Wohnungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung	10
Teil I - Was ist eine Cluster-Wohnung?	16
Eine Definition	17
Ein geschichtlicher Abriss	18
Warum Cluster-Wohnungen?	20
Varianten einer Cluster-Wohnung	22
Teil II - Die Umsetzung	26
Eigentumsverhältnisse und Organisationsformen	28
Mietmodelle	32
Planungsprozesse	40
Inklusion und Vielseitigkeit	48
Die Architektur einer Cluster-Wohnung	50
Förderungen	52
Das Zusammenleben in der Cluster-Wohnung	56
Teil III - Berliner Beispiele	60
Möckernkiez	62
Gemeinschaftswohnen im Wedding	66
Studentendorf Adlershof	70
Teil IV - Fazit	74
Glossar	76
Weiterführende Literatur und Links	80
Abbildungsverzeichnis	82
Literaturhinweis	83
Impressum	87

Vorwort

Katrin Lompscher
Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen



Berlin ist eine attraktive Stadt. In den letzten Jahren und Jahrzehnten ist Berlin vielfältiger und internationaler geworden. Diese Vielfalt der Lebensformen muss sich auch in den Wohnformen wiederspiegeln. Aufgabe der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen ist es, das Wachstum Berlins und die zunehmende Vielfalt sozialverträglich und nachhaltig zu gestalten, lebendige Quartiere zu schaffen und das nachbarschaftliche Zusammenleben zu stärken.

Auch im Zuge des demographischen Wandels und des steigenden Anteils von Single-Haushalten wünschen sich immer mehr Menschen neue Wohnmodelle, die durch effizientere Grundrisse mehr Lebensqualität auf weniger Wohnflächen bieten als die klassische Ein-Haushalt-Wohnung es kann. Gerade hier braucht es neue, gemeinschaftliche und auch generationsübergreifende Wohnformen. Sie müssen dem Bedürfnis der Bürgerinnen und Bürger nach Lebensräumen des Miteinanders, die der Anonymität der globalisierten Großstadt entgegenwirken, gerecht werden. Um die Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnformen zu unterstützen, finanziert die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen seit 2008 die Netzwerkagentur GenerationenWohnen als Beratungsstelle für Wohngruppen und Einzelpersonen, die gemeinschaftlich wohnen möchten. Außerdem hat die

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen verschiedene Programme aufgelegt, die modellhafte Projekte eines zeitgemäßen, experimentellen, bezahlbaren Wohnungsneubaus fördern sollen. So wurden unter anderem im Jahr 2015 verschiedene Projekte im Rahmen des „Experimentellen Geschosswohnungsbau in Berlin“ prämiert und gefördert. Im Jahr 2014 wurden unter dem Titel "GenerationenWohnen – Wohnen in Gemeinschaft" Preisgelder vergeben, nachdem zuvor beispielhafte genossenschaftliche Projekte ausgezeichnet und Fördermittel bereitgestellt wurden. Der Schwerpunkt lag hier auf gemeinschaftsorientiertem und generationenübergreifendem Bauen und Wohnen.

Eine Variante der gemeinschaftlichen Wohnformen ist die „Cluster-Wohnung“. Der Begriff „Cluster“ kommt aus dem Englischen und kann als „Ballung“, „Bündel“ oder auch „Schwarm“ übersetzt werden. Er wird in verschiedenen Kontexten verwendet und meint den Austausch, das Netzwerk und die Zusammenarbeit zwischen den Akteuren. Eine Cluster-Wohnung, als eine Zusammenballung mehrerer Wohneinheiten mit verbindender Gemeinschaftsfläche, bedeutet also das Wohnen als sich unterstützende Gemeinschaft. Die Frage, wie viel Wohnfläche privat benötigt wird und wie viel die Bewohnerinnen und Bewohner sich als Gemeinschaftsfläche teilen wollen, wird in einer Cluster-Wohnung

vollkommen neu bewertet. Es öffnen sich damit Spielräume für innovative Wohnkonzepte des Gemeinschaftlichen und Solidarischen, für unterschiedliche Altersgruppen in verschiedenen Lebenslagen, für Inklusion und soziale Fürsorge.

Dabei sind Cluster-Wohnungen unkonventionell und mit ihren zukunftsweisenden Wohnungsgrundrissen und Organisationsstrukturen für den Wohnungsbau neuartig. Bauherrinnen und Bauherren sowie Projektentwicklerinnen und Projektentwickler stehen daher bei der Planung von Cluster-Wohnungen vor einigen nicht zu

unterschätzenden Herausforderungen. Aus diesem Grund freuen wir uns diese Broschüre allen Interessierten als Leitfaden an die Hand geben zu können und hoffen, damit die Realisierung von Cluster-Wohnungen in Berlin zu erleichtern.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "K. Lompscher".

Zur Broschüre

wohnbund Vorstand und
STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH



„Wenn ich an Wohnen denke, denke ich an Substantive, Adjektive und Verben wie bewohnen, gewöhnen, Gewohnheit, entwöhnen, verwöhnen, „verwohnt“, Angewohnheit, angewöhnen, wohnlich... Also alles Worte, die uns prozesshaft in die Dauer einbinden. Die Wohnung ist eine Hülle, das Wohnen schon das halbe Leben.“

Jean Claude Ammann, wohnbund Kongreß 2001

Cluster-Wohnen ist als Begriff (noch) ungewöhnlich. Wir von STATTBAU und der wohnbund als Mitherausgeber verstehen uns jedoch gerne als Wegbereiter wohnpolitischer Initiativen, die Wohnen nicht als das Gewohnte begreifen und neue Wege beschreiten wollen.

Das Wohnen im Cluster, das wir hier in der Broschüre vorstellen, bietet eine Vielzahl innovativer Ansätze für die aktuellen Herausforderungen im Kontext des Wohnens, z.B. der städtischen Wohnungsknappheit, oder den immer flexibleren Lebensentwürfen der Menschen. Es bietet aber auch eine Antwortmöglichkeit auf die gesellschaftlich dominierenden Diskurse der Abgrenzung. Denn mit dem gemeinschaftlichen Cluster-Wohnen ist auch der Wunsch nach Gemeinwohl-orientierung, nach Sharing Economy und „communalem“ Handeln verbunden. Es wird da benötigt, wo Familien mit Kindern Austausch und Entlastung brauchen, aber auch

wenn in der alternden Gesellschaft die oder der Einzelne den Alltag nicht allein bewältigen möchte oder kann.

Es geht uns also auch darum, durch diesen Leitfaden zum Cluster-Wohnen dazu beizutragen Gemeinschafts- und Gemeinwohlorientierung beim Wohnen etwas gewöhnlicher zu machen. Allerdings gibt es hier, wie so oft, nicht die eine Lösung. In einer Gesellschaft, in der das Individuelle eine hohe Bedeutung und eine lange Tradition hat, müssen sich Cluster-Wohn-Projekte auch mit dem Gewohnten auseinandersetzen. Wie aber auch die von uns vorgestellten Berliner Cluster-Projekte zeigen: das breite Spektrum des Cluster-Wohnens bietet verschiedene Lösungspfade an für die immer wieder neu zu verhandelnde Frage, wie viel Individualität beim Wohnen zugelassen werden kann und wie viel Gemeinschaft verlangt werden soll. Auch deshalb wird Cluster-Wohnen im Kanon der Projektberatungen und der wohnpolitischen Initiativen von STATTBAU und dem wohnbund – z.B. bei der Förderung von Gemeinschaftsflächen im öffentlich geförderten Wohnungsbau, oder beim betreuten Wohnen durch soziale Träger – auch in Zukunft eine wichtige Rolle spielen.

Um all denen, die sich für das Thema interessieren eine erste Orientierung zu ermöglichen bieten wir in der vorliegenden Broschüre eine Ein-

führung in das Thema Cluster-Wohnen an, stellen einige praktische Ratschläge zum Cluster-Wohnen zusammen und geben einen Überblick über konkrete Berliner Cluster-Wohnungsprojekte.

Im ersten Teil ordnet das Forschungsteam der FH Potsdam und der HTW Berlin das Cluster-Wohnen dem Themenkomplex einer resilienten, also anpassungsfähigen, Stadtentwicklung in Zeiten des demographischen Wandels zu und diskutiert, inwiefern und unter welchen Umständen Cluster-Wohnungen hier einen Beitrag leisten können. Wir danken dem Forschungsteam wie auch dem Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). Sie hatten das Forschungsprojekt im Rahmen des Innovationsprogramms Zukunft Bau gefördert.

Der zweite Teil widmet sich den praktischen Herausforderungen in der Umsetzung des Cluster-Wohnens. Praxisnah und kompakt werden die einzelnen Schritte hin zu einer Cluster-Wohnung aufbereitet. Einblicke werden u.a. in die Auswahl der passenden Organisationsform, die architektonischen Besonderheiten, Planungsprozesse bis hin zu Möglichkeiten und Herausforderungen des täglichen Zusammenlebens in der Gruppe gegeben.

Zuletzt werden drei Berliner Projekte beleuchtet, die Cluster-Wohnungen realisiert haben – anhand ihrer Ziele, architektonischen Eigenheiten, ihrer (teils verschlungenen) Realisierungswege, sowie ihrer speziellen Art und Weise das Wohnen im Cluster, mit allem was dazugehört (z.B. Bevirtschaftung der Gemeinschaftsräume, Nachbelegung) zu organisieren. Die von uns ausgewählten Beispielprojekte sind alles Cluster-Wohnungen zur Miete, mit allerdings ganz unterschiedlichen Mietmodellen. Sie haben unterschiedliche Zielgruppen, verfügen aber alle über innovative Ansätze hinsichtlich ihrer Organisations- und Kooperationsformen. Gemeinsam ist ihnen ebenfalls der Wille neuartige Formen des Zusammenlebens umzusetzen.

Abschließend geben weiterführende Literatur und Links Anregungen zur Vertiefung in das Thema.

Wir wünschen Ihnen eine aufschlussreiche und kurzweilige Lektüre,
die Redaktion bei STATTBAU
und Mitherausgeberinnen und Mitherausgeber
beim wohnbund.

Der Beitrag von Cluster-Wohnungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung

Forschungbeitrag der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin und der Fachhochschule Potsdam

Susanne Rexroth, Michael Prytula, Manuel Lutz, Friedrich May

Der Wohnungsmarkt in den urbanen Ballungsräumen steht unter Druck. Schrumpfende innerstädtische Baulandreserven, steigende Baukosten, demografische und soziale Veränderungen wirken sich auf die Nachfrage und Verfügbarkeit preisgünstiger Wohnungen aus.

Besonders auffällig ist in den letzten Jahren die Zunahme an Ein-Personen-Haushalten und dies besonders bei Bewohnern und Bewohnerinnen im Alter ab 55 Jahren. Das zeigte unter anderem der Branchenbericht 2017 des Bundesverbands der deutschen Wohnungswirtschaft (GdW). Am Wohnungsmarkt bildet sich dieser Trend durch einen verstärkten Bau von Kleinstwohnungen ab. Zugleich wächst das Interesse an Wohnen in Gemeinschaft, das für viele eine Alternative zu Einsamkeit und Anonymität darstellt. Eine aktuelle repräsentative Umfrage zeigt beispielsweise, dass 40% der Potsdamer Bevölkerung sich vorstellen kann, gemeinschaftlich zu wohnen.

In diesem Spannungsfeld bewegte sich das Forschungsprojekt „Cluster-Wohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienteren Stadtentwicklung“ (Kurztitel: Cluster-Wohnen).

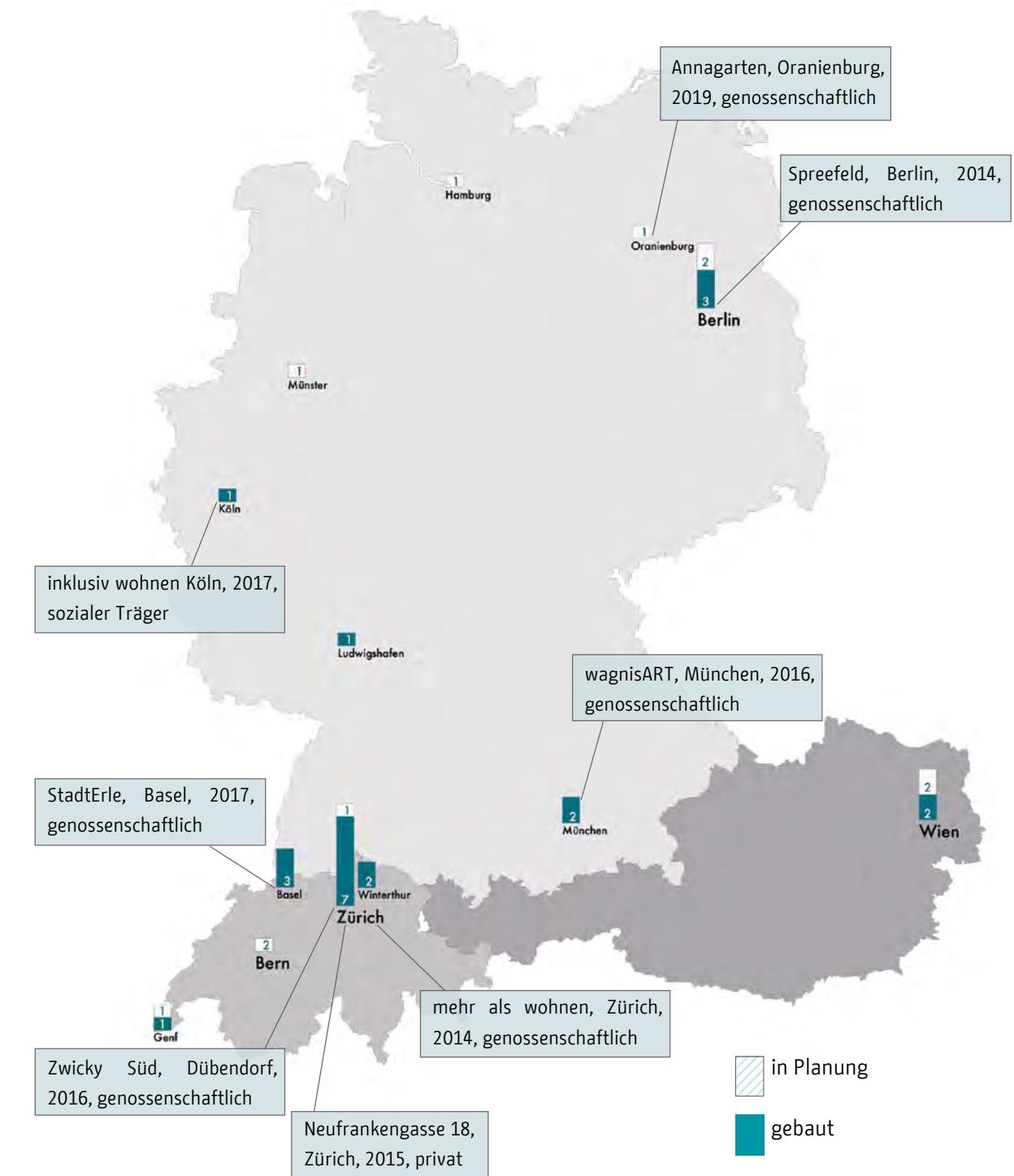
Unser Forschungsteam von der HTW Berlin und der FH Potsdam untersuchte Cluster-Wohnungen hinsichtlich drei zentraler Forschungsfragen:

- Welchen Beitrag leisten neue Wohntypologien wie Cluster-Wohnen zu einer resilienteren Stadtentwicklung im Sinne einer Anpassungsfähigkeit an sich verändernde gesellschaftliche Entwicklungen?
- Wie lässt sich dieser Beitrag empirisch-methodisch beschreiben?
- Unter welchen Bedingungen ist die neue Wohntypologie in größerem Maßstab skalierbar?

Eine neue Wohntypologie wird erforscht

Cluster-Wohnungen sind ein junges Phänomen und in der Fachwelt vor allem durch einige Pilotprojekte bekannt. Bislang wurde nicht eingehender untersucht, wie viele Cluster-Wohnungen tatsächlich existieren und ob sie einen nennenswerten Beitrag für die Wohnungswirtschaft bzw. für eine nachhaltige Quartiers- und Stadtentwicklung leisten. Die Bestandsaufnahme zeigt, dass zwischen 2008 und 2018 in Deutschland, Österreich und der Schweiz insgesamt 33 Projekte mit Cluster-Wohnungen realisiert wurden bzw. in Planung sind. Im Rahmen der Forschung wurden acht dieser Projekte als Fallstudien hinsichtlich der planerischen, baulich-konstruktiven, wohnsoziologischen, ökonomischen und rechtlichen Dimensionen eingehend untersucht.

Bestandsaufnahme der Cluster-Wohnungen in Deutschland, Österreich und der Schweiz (Stand 2018) mit den Fallstudien des Forschungsprojekts



Karte mit der geographischen Verteilung von Cluster-Wohnungen

Für jedes Fallbeispiel wurden Pläne und Gebäude-daten ausgewertet und eine Online-Umfrage, Experteninterviews mit Projektverantwortlichen sowie Besichtigungen vor Ort durchgeführt. In Workshops und Fachveranstaltungen wurden mit Praxispartnern aus der Wohnungswirtschaft und einem sozialwissenschaftlichen Forschungsbeirat die Arbeitsthesen, Methoden und Ergebnisse disku-tiert.

Erfolgsbedingungen für das Gelingen von Cluster-Wohnungen

Die Forschungsergebnisse zeigen, dass alle untersuchten Cluster-Wohnungen vollständig vermietet sind und sich die neue Form des Zusammenlebens zu bewähren scheint. Die Zufriedenheit der Bewohnerschaft ist hoch und die Fluktuation in den untersuchten Fallbeispielen eher ge-ring. Das liegt u.a. daran, dass Cluster-Wohnun-gen sowohl das Bedürfnis nach Rückzug als auch nach Geselligkeit erfüllen und die Vielfalt an Wohnoptionen erweitern. Durch die gemein-schaftliche Nutzung von Räumen und Dingen ermöglichen sie den Bewohnerinnen und Bewoh-nern bei vergleichbaren Wohnkosten ein größer-es Nutzungsangebot als konventionelle Wohnungen.

Schlüsselfaktoren für das Gelingen von Cluster-Wohnungen sind aneignungs- und anpassungs-fähige Raum- und Sozialstrukturen. Neben bauli-chen Eigenschaften wie ausreichend große, aber vor allem geschickt zonierte gemeinschaftliche Räume, die parallele Nutzung zulassen, sind die individuelle Bereitschaft sowie die Zusammenset-zung der Wohngemeinschaft entscheidende Pa-rameter für langfristige und konfliktarme Wohn-verhältnisse. Wichtig ist auch die Umsetzung einer großen Vielfalt in Größe und Grundrisszu-schnitt bei den Individualzimmern, die sich verän-dernden Wohnbedarfen Raum geben. Weitere Flexibilität bieten zusätzlich mietbare Räume („Flexträume“) oder bei größeren Genossen-

schaftsprojekten auch Umzugsoptionen in ande-re Wohnungen. Für eine kosteneffiziente Realisie-rung flexibler Grundrisse ist die vertikale Erschließung einschließlich der Leitungsführung entscheidend.

Hilfreich sind rechtliche und organisatorische Re-gelungen, die der Gruppe Selbstverwaltung er-möglichen, um gemeinsam Aufgaben zu über-nehmen, z. B. zu entscheiden, wer neu einzieht. In der Praxis haben sich kollektive Mietverträge bewährt, da sie Vorteile für beide Seiten bringen. Als förderliche Bedingung für die Planung und den Betrieb von Cluster-Wohnungen erweisen sich Wohnungsgenossenschaften, aber auch private Investoren haben Cluster-Wohnungen re-alisiert und erfolgreich vermietet. Anpassungsfähiges Wohnen bedeutet aber nicht nur, den Be-dürfnissen und Anforderungen der heutigen Bewohnerinnen und Bewohner gerecht zu wer-den, sondern auch, das Raumprogramm zu ei-nem späteren Zeitpunkt anpassen zu können. Die Fallbeispiele zeigen, dass bereits planerisch die Möglichkeit für einen Rückbau in konventio-nelle Wohnungstypen mitgedacht wurde. Das senkt auch das Vermietungsrisiko, falls Cluster-Wohnungen keine ausreichende Nachfrage fin-den würden und ein Umbau erforderlich wäre.

Gute Übertragbarkeit, aber auch Hemmnisse

Besondere bautechnische oder baurechtliche Anforderungen ergeben sich durch den Bau von Cluster-Wohnungen nicht. Die Wohnungstypolo-gie lässt sich ohne größeren Aufwand umsetzen. Für alle baulichen, räumlichen oder planungs-rechtlichen Herausforderungen finden sich prag-matische Lösungen. Ein guter Schallschutz zwi-schen Privat- und Gemeinschaftsräumen ist erforderlich, um Konflikte zu minimieren. Ein Mehraufwand an technischer Gebäudeausrü-stung kann durch eine geschickte Planung kosten-seitig kompensiert werden. Auch die Baukosten

(KG 300 - 400 nach DIN 276) liegen in Rahmen vergleichbarer Bauvorhaben. Als Referenz wur-den Studierendenwohnheime und Geschosswoh-nungsbau betrachtet.

Anpassungsbedarf besteht vor allem bei Fragen zur Trägerschaft von Cluster-Wohnungen und bei der Gestaltung von Mietverträgen. Gängige För-derinstrumente zur sozialen Wohnungsbaufinan-zierung scheinen nur zum Teil anwendbar, binden sie doch die Projekte an bestimmte Vergaberegeln und Mindeststandards. Hier besteht besonders in Deutschland Anpassungsbedarf, um den Erfordernissen von Cluster-Wohnen gerecht zu wer-den. Den Schweizer Projekten gelang es besser, Finanzierungsmodelle unter Einbezug von För-dermitteln aufzustellen, z.B. durch zinslose Dar-lehen vom Bund, der Kommune oder der Pensi-onskasse - also auf nationaler, kantonaler oder lokaler Ebene. Solche Förderinstrumente für ge-meinnützigen und langfristig bezahlbaren Wohn-raum sollten eine größere Verbreitung finden.

Bezahlbare Raumopulenz als Ausdruck von Resilienz

Alle Fallbeispiele verbindet, dass sie verhältnis-mäßig günstige und bezahlbare Mieten bzw. Wohnkosten für breite Nutzerschichten anbie-ten und so zu einer sozialen Wohnraumversor-gung beitragen können. Voraussetzung dafür ist, dass Projektentwickler und Träger weitestge-hend nicht rendite-orientiert arbeiten. Das trifft in den meisten Fällen auf Baugenossenschaften und gemeinwohlorientierte kommunale oder landeseigene Wohnungsbaugesellschaften zu, es haben aber auch bereits privatwirtschaftliche Investoren Cluster-Wohnungen realisiert.

Die besondere Qualität von Cluster-Wohnungen - der Raumluxus oder die „Opulenz“ durch das Mehr an Gemeinschaftsflächen - lässt sich mit herkömmlichen Bewertungsinstrumenten wie Flächeneffizienz nicht angemessen beurteilen. Im Hinblick auf Resilienz - hier vor allem als An-passungsfähigkeit an demographische und ge-



Gemeinschaftsraum der Cluster-Wohnung in der Neufrankengasse, Zürich

gesellschaftliche Veränderungen verstanden - kommt gerade durch die Bereitstellung zusätzlicher Raumangebote große Bedeutung zu, um den genannten gesellschaftlichen Veränderungen ressourceneffizient, z.B. ohne aufwendige Umbauten, zu begegnen.

Potentiale für die Zukunft des Wohnens

Cluster-Wohnungen sind durch ihre räumlichen Qualitäten und sozialen Ansprüche für inklusives Wohnen geeignet. Die Fallstudie inklusiv wohnen Köln stößt auf breites Interesse sowohl bei Familien mit behinderten Kindern als auch bei Trägern von Einrichtungen für Menschen mit Behinderungen. Wie das Potential einer sozialen Inklusion von Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen in Folge von Handicaps ausgeprägt ist, wird aber letztlich von den Wohngruppen bestimmt – d.h. ob und wie sich das Individuum darauf einlassen will und kann und in welchem Umfang dies durch die Gruppe oder das Gesamtprojekt solidarisch unterstützt wird.

Cluster-Wohnungen können dazu beitragen, eher unattraktive Standorte aufzuwerten. Aufgrund der besonderen Nutzung der Erschließungsflächen als Gemeinschaftsfläche wurden oftmals "schwierige" Grundstücke mit verwinckeltem oder ungünstig proportioniertem, asymmetrischem Zuschnitt genutzt. So können Grundstücke, die für konventionellen Wohnungsbau unwirtschaftlich erscheinen, durch tiefe Baukörper erschlossen werden. Bei einer Nachverdichtung durch Neubauten ist eine Beteiligung der Nachbarschaft wichtig, denn diese wird häufig von Anwohnern abgelehnt. Hier können Cluster-Wohn-Projekte für mehr Akzeptanz sorgen, wenn ihre oftmals besonders engagierten Bewohner und Bewohnerinnen die Rolle von "Stadtioniern" einnehmen und sich aktiv im Beteiligungsprozess einbringen.

Der zentrale Beitrag von Cluster-Wohnungen für eine resiliente, also anpassungsfähige Stadt besteht darin, dass sie konkrete Anstöße für eine Diversifizierung des Wohnangebots und eine veränderte Wohnkultur geben. Da die Projekte vielfach sehr jung sind, liegen noch wenig Langzeiterfahrungen darüber vor, ob Cluster-Wohnungen sich generell und welche Ausstattungseigenschaften sich insbesondere bewähren. Das Potential von Cluster-Wohnungen kann also erst in den nächsten Jahren vollständig evaluiert werden.

Das Forschungsprojekt wurde vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat im Rahmen des Innovationsprogramms Zukunft Bau des BBSR von April 2017 bis Juni 2019 gefördert.

Der Forschungsbericht ist zum Download kostenlos verfügbar unter:

<https://download.fh-potsdam.de/Endbericht-Cluster-Wohnungen-2019.pdf>



Das Projekt Zwicky-Süd, Dübendorf

Teil I - Was ist eine Cluster-Wohnung?

Neue Wohnformen für verschiedene Lebensmodelle



Eine Definition

Eine Cluster-Wohnung ist eine Wohnung, die aus mehreren kleinen Wohneinheiten besteht - also ein Cluster, eine „Zusammenballung“, der kleineren Wohneinheiten zu einer großen zusammenhängenden Wohnung. Alle Wohneinheiten verfügen über ein eigenes Badezimmer und ge-

gebenenfalls eine kleine Teeküche. Verbindendes Element ist die Gemeinschaftsfläche, über die die Wohneinheiten erschlossen werden. Diese ist, mit einer großen Gemeinschaftsküche, einem Wohnzimmer und weiteren Gemeinschaftsnutzungen entsprechend ausgestattet.



Gemeinschaftsfläche in der Cluster-Wohnung

Privatfläche in der Cluster-Wohnung

Beispielgrundriss 1: Dialogweg 6, mehr als wohnen, Zürich, 2014

Ein geschichtlicher Abriss

Cluster-Wohnungen haben eine Vorgeschichte und bleiben wahrscheinlich auch nicht das einzige und finale Ergebnis der Entwicklung der Wohnform. Als ein frühes Beispiel alternativer Wohnformen kann die Familistère (1859-84) genannt werden, die durch Jean-Baptiste André Godin in Guise (Frankreich) erbaut wurde. Geplant wurde eine Anlage von drei rechteckigen, mehrgeschossigen Wohnhäusern, die jeweils einen gemeinschaftlich genutzten Innenhof mit Glaskuppeln umschließen. Hier wurde bereits eine Dreiteilung von Außenraum, Privatraum und dem halböffentlichen Zwischenraum angelegt. Eine Fläche zur Begegnung im Zentrum der Anlage wurde ge-



Pavillon Central du Familistère, Guise

schaffen. Auch die Frage was im Privaten stattfinden soll und was in Kooperation von der Gemeinschaft übernommen werden kann, bestimmte seit je her das Nachdenken über das Wohnen.

Ende des 19. Jahrhunderts begann die Forderung laut zu werden, Frauen von der Hausarbeit zu befreien. Es entstanden überall in Europa und Amerika experimentelle Einküchenhäuser. Solche Häuser besaßen in der Regel einen großen Speisesaal und eine gewerbliche Küche, in der die Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses zusammen aßen. Diese Form des Wohnens gab ihrerseits den Anstoß zu einer Entwicklung von flächenoptimierten Wohnkonzepten. Gemeinschaftseinrichtungen finden sich auch in Vorzeigeprojekten wie dem Karl-Marx-Hof in Wien (1927-30) unter dem Konzept einer „Stadt in der Stadt“.

Ende der 1960er Jahre entstanden mit stark politisierter Ausprägung Lebensentwürfe, wie die Kommune 1 in Berlin. Sie verstanden sich als Gegenmodell zur bürgerlichen Kernfamilie und propagierten alternative Lebensvorstellungen. Es entstand in einer zunächst radikalen Geste der neu formulierten Anspruch, sich sein Lebens- und Wohnumfeld selbst zu entwerfen. Stichworte wurden: Partizipation in der Planung und Nachbarschaft im Wohnen.

Es folgten in den 1970er und 1980er Jahren vielerorts das Verlangen und Streben nach Basisdemokratie, Toleranz und Autonomie. Die Wohngemeinschaft (WG) und andere kollektive Wohnformen des Teilen wurden als Antwort auf Familienwohnungen oder Appartements in Eigen-

tums- und Mietwohnkomplexen verstanden. Die Radikalität dieser alternativen Konzepte ging einher mit wenig Privatheit und Rückzugsmöglichkeit für die Einzelnen.

Aber es entstand auch langsam das Bewusstsein einer behutsamen Stadterneuerung, von partizipativer Stadtentwicklung mit einer Vielzahl von Eigeninitiativen wie Baugruppen, Syndikats- und Genossenschaftshäusern. Im Umfeld solcher Initiativen gehen häufig auch Anstöße für Cluster-Wohnungen aus.

Nicht nur an diesen kreativen Rändern der modernen Gesellschaft, sondern als Gesamtphänomen können wir eine Veränderung der traditionellen Familienstruktur beobachten. Sie scheint am nachhaltigsten das Interesse an Cluster-Wohnen zu befördern und inzwischen für breite Bevölkerungskreise attraktiv zu machen. Im Zuge dieser Veränderung werden Antworten gesucht, wie man zukünftig in einer (älter werdenden) Patchworkstruktur leben kann.

Insbesondere die jüngeren Genossenschaften in der Schweiz, wie „mehr als wohnen“ oder „Kraftwerk“ begannen sich vor einigen Jahren mit dem Thema der sich wandelnden Wohnkultur auseinander zu setzen und neue Wohnformen zu entwickeln. In Zürich entstanden so die ersten Cluster-Wohnungen (in der Schweiz auch teilweise Satellitenwohnungen genannt) und finden seitdem immer mehr Verbreitung – auch außerhalb genossenschaftlicher Organisationsformen.

Die Themen, die die Projektentwickler und -entwicklerinnen heute dazu bewegen Cluster-Wohnungen zu planen und realisieren sind denen ähnlich, die die historische Entwicklung der gemeinschaftlichen Wohnform immer schon begleitet haben. Es soll das selbstbestimmte Miteinander gefördert werden, um der Anonymisierung in den Städten zu begegnen. In Reaktion auf den vermehrten Zuzug in die Städte soll bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden. Und es wird neu diskutiert, was als Einzelperson besessen und was geteilt werden kann. Das Konzept der Cluster-Wohnung erreichte daher vor einigen Jahren auch Deutschland und Berlin und erfreut sich einer wachsenden Popularität.



Karl-Marx-Hof, Wien

Warum Cluster-Wohnungen?

Im Laufe des zwanzigsten Jahrhunderts haben sich tradierte Lebensformen immer weiter aufgelöst und neue Lebensentwürfe zugelassen. Ehemalige Großfamilien transformieren zu Ein-Kind-Familien in 3-Zimmer-Wohnungen, diese ihrerseits wiederum zu Lebensabschnittspartnerschaften und Patchworkfamilien. Immer mehr Menschen leben mittlerweile in Single-Haushalten. Parallel dazu wächst das Bedürfnis auf ein selbstbestimmtes Leben.

Die Auflösung bestehender Strukturen führt allerdings auch zu einer fortschreitenden Anonymisierung in der Stadt und einer einhergehenden Entmischung. War es früher normal, dass alle Generationen unter einem Dach leben, und war es selbstverständlich, dass auch Kranke oder Betreuungsbedürftige von der Familie aufgefangen wurden, so hat man inzwischen für jeden Pflegefall die entsprechende Einrichtung gebaut. Auch hier wächst parallel die Erkenntnis, die Gesellschaft nicht nur offener, toleranter und wohltätiger, sondern auch gemischter zu machen – und das heißt vor allem: geselliger miteinander zu leben. Das gemeinschaftliche Leben, insbesondere innerhalb einer Wohnung, ermöglicht ein kooperatives Miteinander - sich gegenseitig im Alltag auszuhelfen und Aufgaben für die Gemeinschaft zu übernehmen.

Ein weiterer wichtiger Grund liegt auf einer pragmatischen Ebene. Innerstädtische Wohnlagen werden immer begehrter und entsprechend schwieriger zu finanzieren. Wer nicht an die Ränder ziehen will und nicht bereit ist, lange Anfahrtswege zur Arbeit in Kauf zu nehmen, muss

bereit sein, mit sehr viel weniger Wohnraum auszukommen. Cluster-Wohnungen stellen in diesem Kontext die Frage: wie weit kann ich meinen privaten Wohnraum reduzieren (und damit verbilligen) und einen anderen Teil meines Wohnraumbedarfs mit mehreren Bewohnern und Bewohnerinnen teilen, so dass ich für diesen gemeinschaftlich genutzten Raum nur einen Anteil zahlen brauche?

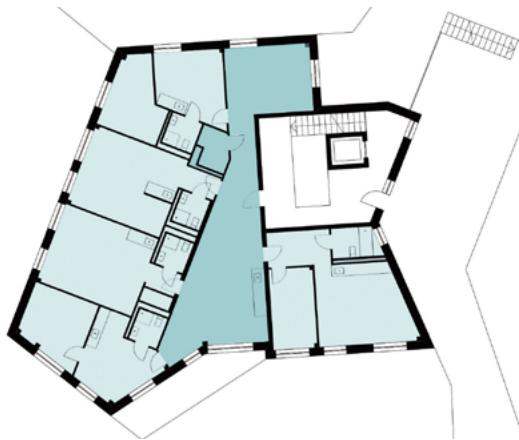
Auch über das Räumliche hinaus kann die Frage welche Wohnungsausstattung und -geräte privat besessen werden müssen oder auch im Sinne der Ressourcenschonung in der Gemeinschaft genutzt werden können, neu diskutiert werden: brauche ich meinen eigenen Werkzeugkoffer? Meine eigene Waschmaschine? Gemeinschaftliches Wohnen kann also Antworten auf soziale, ökonomische sowie auch ökologische Fragen des Lebens in der Stadt bieten.

Dabei geht die Cluster-Wohnung in der Auflösung des Privatraumes nicht so weit wie eine klassische Wohngemeinschaft. Durch die Ausstattung jeder Wohneinheit mit einem eigenen Badezimmer und ggf. einer kleinen Teeküche kann auch getrennt von der Gemeinschaftsfläche ein eigener kleiner Haushalt geführt werden. So kann die Cluster-Wohnung eine interessante Wohntypologie für eine breite Zielgruppe sein, die eine Gleichzeitigkeit von Privatraum und gemeinschaftlichem Wohnen ermöglicht.



Das gemeinschaftliche Wohnprojekt Allein Wohnen in Gemeinschaft, Berlin

Varianten einer Cluster-Wohnung



Beispielgrundriss 2: Haus Afrika, wagnisART, München, 2016

Der Regelfall

Cluster-Wohnformen sind Wohneinheiten oder Häuser mit überdurchschnittlich vielen Gemeinschaftsflächen sowie reduzierten privaten Nutzflächen, die ein Zusammenleben ermöglichen bzw. sogar erfordern. Man lebt, mit oder ohne Kinder, zusammen und teilt mehr oder weniger Zeit des Tages miteinander. Innerhalb dieses typischen Charakters von Cluster-Wohnformen bestehen die unterschiedlichsten Ausprägungen: je nach Größe der Wohnung, Nutzungskonzept, Zusammensetzung der Wohngruppe und natürlich auch den individuellen Wünschen und Vorstellungen. Insofern ist jede Cluster-Wohnform tendenziell auch ein Sonderfall, dessen Ausgestaltung vor allem von der angestrebten Zielgruppe abhängt.



Beispielgrundriss 3: Zwicky Süd, Dübendorf, 2016

Mischung von Cluster-Wohnung und Wohngemeinschaft

Eine Cluster-Wohnung zeichnet sich im Normalfall dadurch aus, dass jede Privateinheit über ein eigenes Bad verfügt. Neben den Privateinheiten mit Bad können in derselben Wohnung jedoch auch Zimmer ohne eigenes Bad vorgesehen werden, um das Angebot an Wohnraum innerhalb der Cluster-Wohnung zu variieren. Es entsteht eine Mischung aus Cluster-Wohnung und WG. Die Bewohner und Bewohnerinnen der Zimmer ohne eigenes Bad teilen sich, wie in einer klassischen WG, ein Gemeinschaftsbadezimmer. Auch kann es mitunter Lösungen geben, in denen ein Bad zwei Wohneinheiten zugeteilt ist. So können innerhalb der Cluster-Wohnung unterschiedlich hohe Mietpreise ermöglicht werden.

Temporäres Wohnen

Eine Cluster-Wohnung muss nicht auf das langfristige Wohnen ausgelegt sein. Wenn man nur für eine kurze Zeit in eine Stadt kommt oder der eigentliche Wohnsitz anderorts ist, kann das Wohnen in einer Cluster-Wohnung einen sozialen Kontext bieten. Viele Menschen müssen heute zu ihrer Arbeitsstelle pendeln – und zwar nicht nur aus dem Umland in die Ballungsräume, sondern wochenweise in eine andere Stadt. Dieser Personenkreis benötigt am Ort des Arbeitsplatzes keine große Wohnung. Man braucht eine kleine private Rückzugsmöglichkeit und einen Aufenthaltsraum. Auch Studierende benötigen in der Regel zunächst ein Bett und einen Schreibtisch und einen minimalistischen privaten Bereich mit Sanitärcelle, eventuell fertig möbliert.



Beispielgrundriss 4: CUBITY, TU Darmstadt, Frankfurt am Main, 2014

Berufsspezifische Cluster-Wohnung

Cluster-Wohnungen können sich berufsspezifisch definieren und sich z.B. als Wohnung für Musiker und Musikerinnen gemeinsame Übungsräume und die dadurch entstehenden Kosten für Schallisolation und Ausstattung teilen. Das Teilen von Arbeitsfläche kann von den genannten Übungsräumen in der Musik-Cluster-Wohnung, über Atelierräume für Künstler und Künstlerinnen bis hin zum allgemeinen Co-Working Raum reichen und neben der gemeinsamen Anschaffung der benötigten Ausstattung auch die professionelle Vernetzung fördern.



Beispielgrundriss 5: Musikerhaus, Stiftung Habitat, Basel, 2010

Gemeinschaftsfläche in der Cluster-Wohnung

Privatflächen in der Cluster-Wohnung



Beispielgrundriss 6: Inklusiv Wohnen, Köln, 2017

Wohnen für Personen mit Betreuungsbedarf

Ansätze für eine Cluster-Wohnung mit Betreuungsangeboten können sehr unterschiedlich sein. Das kann beispielsweise eine Cluster-Wohnung für Senioren und Seniorinnen sein, die ein Studierendenapartment in die Wohnung integrieren, oder eine Demenzwohnung mit umfangreicher Betreuungseinrichtungen. Je nach Art und Grad der Behinderung müssen solche Cluster-Wohnungen bedarfsgerecht hergerichtet sein. Die Cluster-Wohnung ermöglicht Kooperation und Synergieeffekte, wie die Möglichkeit Betreuungspersonal zu teilen und wirkt als Instrument für inklusives Wohnen, das eine sozialere und gemeinschaftlichere Alternative zum Wohnheim bietet.

Kann das Cluster-Wohnen für mich interessant sein?

Cluster-Wohnungen sind vor allem für Menschen geeignet, die versuchen jenseits der Kernfamilie ein selbstbestimmtes Leben in der Gemeinschaft zu verwirklichen. Im Cluster zu wohnen bedeutet dabei Autonomie und Miteinander – sich gegenseitig im Alltag auszuhelfen, Aufgaben für die Gemeinschaft zu übernehmen, aber auch einen privaten Rückzugsort zu haben.

In eine Cluster-Wohnung zu ziehen kann auch eine Strategie sein, sich das Wohnen im innerstädtischen Raum überhaupt noch leisten zu können und auch andere Ressourcen (wie z.B. Haushaltsgeräte) in der Gemeinschaft zu teilen und so nachhaltiger, inklusiver, aber auch günstiger zu wohnen. Dabei beruht das Cluster-Wohnen auf einer anderen Wohntypologie als zum Beispiel die klassische WG oder die Hausgemeinschaft und ist deshalb auch für Menschen interessant, denen der eine Typ zu eng, der andere aber wiederum zu unverbunden (oder schlichtweg zu teuer) ist. Spezifische Formen der Cluster-Wohnungen können somit besonders für Familien, Pendelnde, berufstätige Singles, bestimmte Berufsfelder oder für Menschen mit Betreuungsbedarf interessant sein.



Das Projekt Spreefeld mit Cluster-Wohnungen, Berlin

Teil II - Die Umsetzung

Wie funktioniert eine Cluster-Wohnung?



Projektworkshop STATTBAU mit Partnerinnen und Partnern

Die Organisationsstrukturen

Das Konzept der Cluster-Wohnung ist jung und bedarf der Entwicklung von neuen Organisations- und Raumstrukturen. Dabei können Cluster-Wohnungen unterschiedliche Formen annehmen, da die Ausgestaltung stark davon abhängt für wen die Wohnung geplant wird. Der zweite Teil der Broschüre beschäftigt sich mit

den verschiedenen Möglichkeiten eine Cluster-Wohnung zu planen und zu organisieren. Behandelt werden Themen wie die möglichen Eigentumsverhältnisse und Mietmodelle, Partizipation in der Planung, die architektonischen Besonderheiten und die Strukturen des Zusammenlebens innerhalb der Gruppe.



Eigentumsverhältnisse und Organisationsformen



Einzeleigentum

Eigentumsbildung ist in unserer Gesellschaft sehr hoch angesehen. Entsprechend vorurteilsfrei sollte geprüft werden, ob sie im konkreten Fall und in der Konstellation einer Cluster-Wohnung tatsächlich sinnvoll erscheint. Es beginnt mit der Frage nach der Abgeschlossenheitserklärung. Denn die Cluster-Wohnung müsste aufgeteilt werden in eine Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) bei der jedes Apartment zum Sondereigentum definiert wäre, während die Gemeinschaftsflächen zum Gemeinschaftseigentum zählten. Was aber wenn die Gemeinschaftsflächen, gegenüber dem Sondereigentum einen überproportionalen Anteil einnehmen? Ist es trotzdem möglich einzelne Grundbuchblätter anzulegen? Belastet der hohe Anteil an Gemeinschaftsflächen den Belebungswert des Grundbuchblattes? Wie steht es mit der Zugänglichkeit zum Sondereigentum? Die wichtigste Frage in diesem Zusammenhang ist aber: Was für Auswirkungen hat die Aufteilung in Sondereigentum auf den Gemeinschaftsgedanken?

Je höher der Gemeinschaftsgedanke in der Konzeptionierung angesiedelt ist, desto unvereinbarer ist das Konzept mit der Bildung von Sondereigentum im klassischen Sinne. Denn bei Auszug und Verkauf des Sondereigentums käme nicht unbedingt der Wunschkandidat oder die Wunschkandidatin der Gruppe zum Zuge. Gerade in innerstädtischen Lagen würde das

Sondereigentum auch für Menschen interessant werden, die andere Schwerpunkte setzen als Gemeinschaft und Geselligkeit, dafür aber einen höheren Kaufpreis bieten. Auch könnte das Sondereigentum dann vermietet werden. So könnte ein sukzessiver Zersetzungsprozess in Gang kommen, der dem Sinn und Zweck einer Cluster-Wohnung zuwiderläuft.



Gemeinschaftseigentum

Variante: Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

Besser geeignet ist der Weg der Eigentumsbildung über ein Gemeinschaftseigentum. Für diesen Weg bieten sich zwei Varianten an: GbR und Genossenschaft.

Die Variante der GbR besteht darin, als Wohngruppe eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts zu gründen, sich eine Gemeinschaftsordnung zu geben, die GbR notariell einzutragen und ein gemeinsames Grundbuchblatt für die gesamte Cluster-Wohnung anlegen zu lassen. Eine Abgeschlossenheitserklärung der einzelnen Wohneinheiten (wie in einer WEG) ist in dieser Rechtsform nicht notwendig, da die Wohnung insgesamt als Gemeinschaftseigentum gilt.

In der Gemeinschaftsordnung ist geregelt, mit welchem Betrag jedes GbR-Mitglied an der Gesamtfinanzierung der Wohnung beteiligt ist. Soffern die Mitglieder Darlehen zur Finanzierung ihres Anteils aufnehmen müssen, sind die einzelnen Grundschulden an gleichem Rang im Grundbuchblatt eingetragen.

Voraussetzung für diese Regelung ist, dass alle Mitglieder über dasselbe Kreditinstitut finanzieren.

Dieses Verfahren ist relativ formalisiert und bedeutet bei jedem Wohnungswechsel den erneuten Gang zum Notar, die Feststellung eines Auseinandersetzungsgeghabens und die Löschung bzw. Neueintragung eines GbR-Mitglieds in das Grundbuch. Auch die Grundschulden des ausziehenden Mitglieds müssen gelöscht und die Grundschulden des neuen Mitglieds eingetragen werden. Das ist umständlich und mit nicht geringen Kosten verbunden.

Andererseits hat dieses Modell den Vorteil, dass der Wohngruppe über die Gemeinschaftsordnung bereits ein festes Gerüst für die wesentlichen zu regelnden Prozesse an die Hand gegeben wird: wie werden Beschlüsse und mit welchen Stimmrechten gefasst, wie werden die Kosten verteilt, wie ist der Austritt und Eintritt geregelt usw.? Das erübrig dann für die meisten Fälle eine weitere Regelung, ist dafür aber auch sehr viel schwerer zu verändern.

Vor allem kann durch dieses Modell sichergestellt werden, dass es der Gruppe möglich ist, darüber zu entscheiden wer in die GbR als Nachfolgerin oder Nachfolger eintritt. Über die GbR-Gemeinschaftsordnung kann aber zum Beispiel auch festgelegt werden, wie hoch der Verkaufspreis ist und welche Möglichkeit der Anpassung des Preises erlaubt sein soll.



Gemeinschaftseigentum

Variante: Genossenschaft (eG)

Als zweite Variante zur Bildung von Gemeinschaftseigentum kommt das Miteigentum in einer Genossenschaft in Frage. Jedes Genossenschaftsmitglied ist mit seinen Geschäftsanteilen auch Miteigentümerin bzw. -eigentümer an der Genossenschaft. Die Genossenschaft sichert ein Dauerwohnrecht zu. Kündigung ist per Satzung ausgeschlossen bzw. nur bei Verletzung von Pflichten zulässig. Ebenso sichert die Genossenschaft die Rückgabe der Kapitaleinlage bei Kündigung und Auszug zu. Da die Genossenschaft die Pflicht zur Instandhaltung übernommen hat und die Bewohnerinnen und Bewohner von dieser Verantwortung entlastet, wird bei Rückgabe der Kapitaleinlage auch kein Instandhaltungsstau ggf. gegengerechnet (sondern nur bei unsachgemäßen Gebrauch der überlassenen Räume).

Auch diese Variante kann einen „Festpreis“ für Ausziehende und Einziehende sicherstellen und das Auswahlverfahren für die Nachfolge in die Hand der Verbleibenden legen. Gleichzeitig ist jedes Mitglied Miteigentümerin oder Miteigentümer an der gesamten Genossenschaft und nicht nur an der eigenen Wohnung (was Vorteile bezüglich der Finanzierungssicherheit und der Instandhaltung der genossenschaftlichen Objekte bietet). Die Satzung der Genossenschaft regelt alle „großen“ Fragen (Mitgliedschaft, Gremien, Verwendung des Gewinns usw.), der Dauernutzungsvertrag regelt wie ein Mietvertrag das Ver-

hältnis zwischen Cluster-Bewohnenden und Genossenschaft (wobei der Dauernutzungsvertrag eine Kündigung aus Eigenbedarf ausschließt). Das Leben und Entscheiden innerhalb der Cluster-Wohnung regelt die Gruppe eigenständig.



Eine Wohnung anzumieten ist die gängigste Wohnform in Berlin. Sie kommt vor allem in Betracht, sofern eine Wohnung im Bestand zur Wahl steht. Für eine Wohnung im Eigentum oder in der Genossenschaft muss zumeist erst ein neues Bauvorhaben auf den Weg gebracht werden: entweder als Bestandteil einer Baugruppe oder als Teilnehmerin bzw. Teilnehmer eines genossenschaftlichen Projekts. Für beides braucht man in der Regel einen recht langen Atem.

Das Mietobjekt ist sicherlich schneller umsetzbar. Aber gerade hierbei müssen bestimmte Punkte beachtet werden, die zum einen in dem Abschnitt über die rechtlichen Aspekte bei Mietmodellen erläutert werden, zum anderen insbesondere bei Umbaumaßnahmen im Bestand bedacht werden sollten.

Das Mietobjekt hat immer den Nachteil, dass die zukünftigen Pläne der Eigentümerin oder des Eigentümers nicht bekannt sind. Wie wird sich die Miete entwickeln, wird sie vielleicht in zehn Jahren von der Gruppe nicht mehr bezahlbar sein? Oder ist eventuell sogar die Umwandlung in Eigentumswohnungen beabsichtigt, so dass den Mieterinnen und Mietern wegen Eigenbedarf gekündigt wird? Fragen, die insbesondere für ältere Bewohnerinnen und Bewohner, deren Rente nicht im gleichen Maße steigt wie die Kostenentwicklung, und denen es besonders schwerfällt, noch einmal umzuziehen, von gro-

ßer Bedeutung sind. Für ältere Interessierte empfiehlt sich deshalb - sofern sie es sich leisten können- eher eines der Modelle für Gemeinschaftseigentum (GbR oder Genossenschaft) zu verfolgen.

Verlässliche Perspektiven bieten in der Regel Stiftungen oder städtische Wohnungsbaugesellschaften als Vermieterinnen. Dann ermöglicht das Mietmodell sicherlich eine interessante Option, weil keine hohen Eigenkapitalbeträge wie bei vielen Genossenschaften einzuzahlen sind. Eventuell sind die Wohnungen sogar gefördert und ermöglichen damit einer Gruppe, die förderberechtigt ist, die Realisierung einer Cluster-Wohnung. Wobei die Förderung von Cluster-Wohnungen oft mit Schwierigkeiten verbunden ist (siehe Kapitel Förderungen).

Natürlich muss die Eigentümerin oder der Eigentümer auch bereit sein, eine solche Wohnform zu realisieren und anzubieten. Um sich nicht selbst auf die komplexe und mitunter auch komplizierte vertragliche Regelung und den höheren Verwaltungsaufwand einlassen zu müssen, bietet sich für Vermietende mit wenig oder keiner Kenntnis über Cluster-Wohnungen das Zwischenträgermodell an, das in im nächsten Kapitel erläutert wird.

Unabhängig davon für welches Gemeinschaftseigentumsmodell Sie sich interessieren, wir empfehlen Ihnen, sich ausführliche Rechtsberatung einzuholen und den konkreten Einzelfall prüfen zu lassen. Die hier zusammengestellten Überlegungen sind ohne Gewähr und nicht abschließend.

Leitfaden für Eigentumsverhältnisse und Organisationsformen

Es gibt grundsätzlich vier verschiedene Eigentumsverhältnisse einer Cluster-Wohnung:



Einzeleigentum

Vorteile:

- Individuelle Haftung und Finanzierung.
- Laufende Kosten können durch Selbstverwaltung niedrig gehalten werden.

Nachteile:

- Bewohnerwechsel ist notariell aufwendig und ohne Mitspracherecht der Wohngruppe.
- Gemeinschaftseigentum ist schwer mit einer Aufteilung in Sondereigentum vereinbar.



Gemeinschaftseigentum GbR

Vorteile:

- Da die Cluster-Wohnung Gemeinschaftseigentum ist, braucht es keine Abgeschlossenheitserklärung der einzelnen Wohneinheiten.
- Der GbR-Vertrag liefert eine verbindliche Gemeinschaftsordnung, in der die Organisation der Wohnung verbindlich geregelt werden kann (z.B. Nachbelegung).

Nachteile:

- Wechsel von Gruppenmitgliedern ist umständlich und mit Kosten verbunden.
- Haftung für Mietausfall liegt vollständig bei der Gruppe.



Miteigentum Genossenschaft

Vorteile:

- Die Genossenschaft haftet für Mietausfall und übernimmt die Instandhaltung.
- Die Satzung der Genossenschaft kann alle substantiellen Organisationsfragen verbindlich klären (z.B. Nachfolge, Gremien, Selbstverwaltungsregelung etc.).
- Wechsel von Gruppenmitgliedern ist weniger aufwendig als bei Eigentum und GbR.

Nachteile:

- Die Selbstverwaltung der Gruppe muss mit der Genossenschaft abgestimmt werden.



Miete

Vorteile:

- Mietobjekte sind schneller umsetzbar als Eigentum, GbR und Genossenschaft.
- Keine Eigenkapitalbeträge. Instandhaltungskosten liegen bei den Vermietenden.

Nachteile:

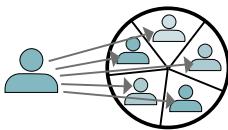
- Eigenbedarfskündigung und signifikante Mietsteigerungen möglich.
- Komplexe Vermietungskonstellation einer Cluster-Wohnung oft zu aufwendig.
- Eher keine Selbstverwaltung, Mitsprache nur eingeschränkt möglich.

Mietmodelle

Eine Wohnung anzumieten - sei es als Mietwohnung oder sei es als Genossenschaftswohnung mit Dauernutzungsrechten - bedeutet zunächst, dass die Hausbewirtschaftung zu funktionieren hat. Die monatliche Miete muss gezahlt werden, die Wohnung muss instand gehalten werden, die Nebenkosten müssen abgerechnet und der Mieterwechsel organisiert werden.

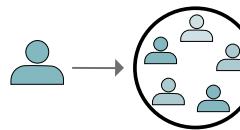
Was dies im Einzelnen für das Wohnen im Cluster bedeutet, wird im folgenden Abschnitt beschrieben. An dieser Stelle geht es zunächst um die Vertragsgestaltung. Wird eine Cluster-Wohnung angemietet, stellt sich die Frage, wer eigentlich der Mieter oder die Mieterin ist. Ist es ein Mietvertrag mit allen Mietparteien als Hauptmieter (im Plural), ist es ein Hauptmieter/ eine Hauptmieterin (im Singular), der/die an alle Bewohnerinnen und Bewohner untervermietet, oder hat jede Bewohnerin/jeder Bewohner einen Einzelmietvertrag? Welche Art der Vertragsgestaltung hat welche Vor- und Nachteile? Das ist nicht nur eine Frage an die Bewohnerinnen und Bewohner, sondern auch an die Vermieterin und den Vermieter.

**Variante 1:
Einzelmietverträge**



Werden mit jeder Bewohnerin/jedem Bewohner Einzelmietverträge abgeschlossen, müssen sich diese Verträge auf abgeschlossene Wohneinheiten und jeweils auf einen Anteil an den Gemeinschaftsflächen beziehen. Die Vermieterin oder der Vermieter hat dann ein direktes Mietverhältnis mit jeder und jedem Einzelnen, hat im Notfall das Durchgriffsrecht (Kündigung, Abmahnung) und übt – zumindest rechtlich – das Belegungsrecht aus. Dafür müssen die Vermietenden sich auch um die Neuvermietung und den Wohnungswechsel kümmern und allen Einzelnen eine Nebenkostenabrechnung ausstellen. Handelt es sich nicht um eine studentische Wohneinrichtung, sondern um eine originäre Cluster-Wohnung, die auf das Zusammenleben auf Dauer ausgerichtet ist, dürfte dieses Modell mit Einzelmietverträgen eher konflikträchtig sein: die Selbstorganisation als Gruppe in den Gemeinschaftsflächen steht immer im Schatten des „fremden“ Mietverhältnisses.

**Variante 2:
WG-Mietvertrag**



Im Bezug auf die Vertragssicherheit ist aus Sicht des Vermietenden ein einziger Mietvertrag, in dem alle Mietparteien aufgeführt sind, mehr oder weniger gleichwertig mit Einzelmietverträgen. Im Ernstfall sind dann auch alle Mietparteien mithaftend. Die praktische Durchführung eines solchen Mietverhältnisses ist problematisch, weil es durchaus sein kann, dass nach einigen Fluktuationsrohaden irgendwann gänzlich andere Personen in der Wohnung leben als im Mietvertrag aufgeführt sind. Sicher gibt es das Eigeninteresse derjenigen, die ausziehen, auch aus dem Mietvertrag ausgetragen zu werden, so dass ein solcher Vertrag sich im beiderseitigen Interesse automatisch aktualisiert, doch die Erfahrung zeigt, dass bei WG-Verträgen dies häufig nicht geschieht.

Dafür hat die Vermieterin oder der Vermieter den Vorteil, nur eine Nebenkostenabrechnung und eine Mieterhöhung für die gesamte Cluster-Wohnung ausfertigen zu müssen. Die Unteraufteilung innerhalb der Wohnung geschieht selbstständig und eigenverantwortlich innerhalb der Wohngruppe. Auch beim Freiwerden einer Wohneinheit hat zuallererst die Wohngruppe selbst ein essentielles Interesse, eine Nachfolgerin oder einen Nachfolger zu finden.

Insofern erweitern sich gegenüber der Variante mit Einzelmietverträgen hier die Selbstbestimmung und mithin auch die eigene Verantwortung innerhalb der Wohngruppe. Solidarische Mietmodelle sind bei dieser Variante wie auch bei der folgenden möglich.

**Variante 3:
Hauptmietvertrag**



Die dritte Möglichkeit, bei der nur eine Hauptmieterin bzw. ein Hauptmieter im Vertrag steht, bedeutet für den Vermieter eine alleinige Ansprechpartnerin bzw. -partner. Diese/r seinerseits muss das Verhältnis zu den Bewohnern und Bewohnerinnen selber klären:

- Es muss sichergestellt sein, dass die komplette Miete und die Nebenkosten bezahlt werden.
- Die Aufteilung der Mietanteile und der Nebenkosten müssen intern geregelt werden.
- Die Frage nach Mitgliederwechsel muss geklärt werden und der Kontakt mit der Vermietung stellvertretend geführt werden.

Für die Vermietenden ist diese Konstruktion die am wenigsten aufwendige. Es kann aber auch kein Einfluss mehr auf die Gruppenzusammensetzung genommen werden, da die Auswahl der Mitbewohner und -bewohnerinnen bei der Hauptmieterin bzw. dem Hauptmieter liegt.

Es ist naheliegend, dass diese/r keine natürliche Person ist (die dann außerordentliche Macht gegenüber der Wohngruppe innehat), sondern sich z.B. ein Verein oder eine GbR aus den Bewohnerinnen und Bewohnern gründet. Dieser Verein bzw. die GbR kann dann auf demokratische Weise die Funktion des Hauptmieters stellvertretend ausüben.

Die Haftung und das Mietausfallwagnis liegen in diesem Modell gewöhnlich bei der Hauptmieterin oder dem Hauptmieter. Wobei folgende Unterschiede in der Wahl der Rechtsform für die Gruppe zu beachten sind:

Der Verein

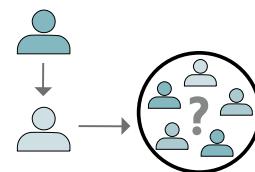
Der Eingetragene Verein ist ein freiwilliger, auf Dauer angelegter, körperschaftlich organisierter Zusammenschluss einer Anzahl von Personen, die einen gemeinsamen ideellen Zweck verfolgen. Die Mitglieder haften beschränkt auf das Vereinsvermögen. Wenn Entscheidungen anstehen, hat jedes Mitglied eine Stimme.

Die GbR

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist die Grundform der Personengesellschaften. Sie verfügt über eine beschränkte Rechtsfähigkeit. Für Schulden der Gesellschaft haftet jeder Gesellschafter unbeschränkt, auch mit seinem Privatvermögen. Jede Gesellschafterin und jeder Gesellschafter besitzt einen ideellen Anteil am Vermögen der Gesellschaft. Außerdem hat jede Gesellschafterin oder jeder Gesellschafter eine Stimme, wenn Entscheidungen gefällt werden. Wenn es nicht anders im Vertrag geregelt wurde, werden diese in Einstimmigkeit beschlossen.

Im Bezug auf die Vertragssicherheit ist bei beiden Modellen entscheidend, in welcher Weise der Hauptmieter die Untermietverträge mit den Bewohnern und Bewohnerinnen abschließt bzw. wie diese Verträge juristisch gewertet werden (siehe: Rechtliche Aspekte bei Mietmodellen).

Variante 4: Zwischenträger



Auch ist es möglich, dass eine professionelle Instanz, ein Zwischenträger, die Cluster-Wohnung anmietet und die Vermietung an eine Wohngruppe übernimmt. Ein Zwischenträger kann zum Beispiel ein sozialer Träger sein.

Der Zwischenträger organisiert die Weitervermietung eigenständig, fängt das Vermietungsrisiko auf und entlastet die Eigentümerin oder den Eigentümer sowie die Wohngruppe von Verwaltungsaufgaben. Im Kapitel "Das Zwischenträger-Mietmodell" wird auf die Struktur des Zwischenträgers tiefer eingegangen.

Leitfaden zu Mietmodellen

Wir stellen die vier wichtigsten Mietmodelle für das Cluster-Wohnen vor:

Einzelmietverträge

Die Vermieterin/der Vermieter hat ein direktes Mietverhältnis mit jedem einzelnen Cluster-Mitglied.

- Dies setzt eine klare vertragliche Fixierung der Abgeschlossenheit der Wohneinheiten und Anteile an der Gemeinschaftsfläche voraus.
- Durchgriffsrecht und Belegungsrecht, aber auch Mietausfallwagnis verbleiben hauptsächlich beim Vermieter; der Mieter genießt hohen Kündigungsschutz (gemäß BGB)
- Eher für kurzfristiges, studentisches oder betreutes Cluster-Wohnen geeignet

WG Mietverträge

Im Mietvertrag sind alle Cluster-Mitglieder aufgeführt und schließen als Gruppe einen Mietvertrag mit der Eigentümerin oder dem Eigentümer.

- Selbstbestimmung und -verantwortung der Gruppe erhöht sich gegenüber Einzelmietverträgen
- Für mittelfristige Wohnverhältnisse geeignet, auf längere Sicht für ein geregeltes Gruppenmietverhältnis mitunter problematisch

Hauptmietvertrag (z.B. Verein, GbR)

Eine Hauptmieterin/ein Hauptmieter fungiert als alleiniger Kontakt zu der Vermieterin/zum Vermieter, alle Details des Cluster-Wohnens werden intern geregelt, womit diese Vertragskonstruktion für die Vermieterin/den Vermieter attraktiv ist. Für die Gruppe gilt zu beachten, dass hier im Vergleich zu anderen Mietverträgen nur eingeschränkter Kündigungsschutz besteht und es einer besonderen Solvenzprüfung bedarf. Es gibt grundsätzlich zwei Varianten:

- Verein: Mitglieder haften beschränkt in einer auf Dauer angelegten, mit Satzung versehenen und ins Vereinsregister eingetragenen Körperschaft
- GbR: Mitglieder haften unbeschränkt für Schulden der Gesellschaft. Das Mitverhältnis zwischen der GbR als Hauptmieterin und der Cluster-Bewohnerschaft als Untermieter muss juristisch genau bestimmt werden, um Vertragssicherheit zu gewährleisten.

Zwischenträger

Eine professionelle Instanz (z.B. eine Stiftung) übernimmt Haftungsrisiken und Verwaltungsaufgaben für Vermieter und Mieter. Sie bietet hohen Kündigungsschutz (gemäß BGB).

Rechtliche Aspekte bei Mietmodellen

Je nach vertraglicher Regelung sind einige rechtliche Aspekte zu beachten. Soweit die Gruppe gemeinsam einzieht und auch wieder gemeinsam auszieht, entstehen keine Probleme. Wird hingegen der Gruppe vom Vermieter bzw. von der Vermieterin gekündigt, hat dies unterschiedliche Folgen abhängig vom jeweiligen Vertragsverhältnis. Wird ein Mietvertrag gekündigt, in dem alle Bewohner und Bewohnerinnen aufgeführt sind (WG-Mietvertrag), wird damit allen dort aufgeführten Bewohnerinnen und Bewohnern gleicherweise gekündigt. Sind hingegen nicht alle im Hauptmietvertrag aufgeführt – z.B. weil die Gruppe einen Verein gegründet hat und der Verein alleiniger Hauptmieter ist – werden die Bewohnerinnen und Bewohner lediglich Untermietverträge mit dem Verein abgeschlossen haben. Sind die Untermietverträge dann mit der Kündigung des Hauptmietvertrages zugleich mit gekündigt? Bevor darauf geantwortet werden kann, muss zunächst beurteilt werden, ob die Hauptmieterin oder der Hauptmieter eher der Vermieterin/Eigentümerin bzw. dem Vermieter/Eigentümer zuzuordnen ist oder den Untermietenden.



Falls die Hauptmieterin bzw. der Hauptmieter als gewerblicher Zwischenträger mit eigenen wirtschaftlichen Interessen handelt, so ist er rechtlich der Vermieterin/Eigentümerin oder dem Vermieter/Eigentümer zuzuordnen. Das bedeutet, dass die Einzelmietverträge dem Sozialschutz unterliegen und bei Beendigung des Hauptmietvertrages bestehen bleiben. Im Anschluss werden sie als direktes Vertragsverhältnis mit der Vermieterin/Eigentümerin oder dem Vermieter/Eigentümer weitergeführt.

Sofern die Gruppenmitglieder als Untermietende geführt werden, ist die Hauptmieterin bzw. der Hauptmieter diesen zuzuordnen. Das wiederum bedeutet, dass auch das Untermietverhältnis gleichzeitig mit dem Ende des Hauptmietvertrages endet. Ist in diesem Fall im Untermietvertrag kein Bezug auf den Hauptmietvertrag genommen und dieser nicht auf die Dauer des Hauptmietvertrages befristet worden, können die Untermietenden Schadensersatzansprüchen gegenüber der Hauptmieterin oder dem Hauptmieter geltend machen. Sie müssen dann zwar ebenfalls ausziehen, müssen dafür aber entschädigt werden.

Für eine Wohngruppe, die (für sich selbst) einen Verein gegründet hat, bedeutet dies, dass die Mitglieder als Untermietende des Vereins keinen Kündigungsschutz genießen, sollte dem Verein gekündigt werden. Das liegt jedoch auf der Hand, da sowieso meist eine Personenidentität zwischen Vereinsmitgliedern und Wohngruppe besteht und es nicht nachvollziehbar wäre, warum ihr nicht im selben Zuge wie dem Verein gekündigt werden sollte. Allerdings muss der Verein darauf achten, vertraglich zu regeln, dass die Untermietverträge auf die Dauer des Hauptmietvertrages befristet sind.

Nur so ist allen Untermietenden deutlich, dass ihr Vertrag ebenfalls endet. Ansonsten drohen dem Verein im Streitfall Schadensersatzansprüche.

Bei dem Modell des Zwischenträgers sieht der Fall hingegen anders aus. Die rechtliche Lage ist eindeutig, insofern der Träger mit seiner Tätigkeit wirtschaftliche Interessen verfolgt, z.B. indem er mehrere Wohnungen anmietet und weitervermietet und damit gewerblich tätig ist. Vermietet dieser Zwischenträger Cluster-Wohnungen an Wohngruppen oder einzelne Wohnseinheiten an Bewohnerinnen und Bewohner,

bleiben diese Mietverträge bestehen – auch wenn dem Zwischenträger gekündigt werden sollte. Das ergibt auch Sinn, weil die Interessen des Zwischenträgers und der Bewohnerinnen und Bewohner auf unterschiedlichen Ebenen liegen, bis hin zu der Situation, dass der Zwischenträger sich gegen die Interessen der Bewohnerinnen und Bewohner auflöst. Hier greift der Sozialschutz, so dass die einzelnen Mietverträge nicht in Gefahr geraten.

Überblick

Gewerblicher Untermietvertrag

Es gilt Kündigungsschutz für die Untermieterinnen und Untermieter. Bei Kündigung der Hauptmieterin oder des Hauptmieters besteht für sie weiterhin ein Vertragsverhältnis mit der Vermieterin oder dem Vermieter.

Nichtgewerblicher Untermietvertrag

Die Vermietung birgt hier kein wirtschaftliches Interesse. Die Untermietverträge stehen nicht unter Kündigungsschutz. Die Vermieterin oder der Vermieter hat bei Vertragskündigung Anspruch auf vollständige Räumung.
Vorsicht: Die Untermietenden haben Anspruch auf Schadensersatz gegenüber der Hauptmieterin oder des Hauptmieters, wenn der Untermietvertrag nicht auf die Dauer des Hauptmietvertrages beschränkt ist.

Zusätzliche Vereinbarungen abhängig von der Art der Mietverträge

- Regelungen im Mietvertrag über die Mitbestimmung der Wohngruppe (z.B. für die Nachbelegung) können festgelegt werden.
- Bei Einzelmietverträgen besteht Regelungsbedarf bezüglich der Gemeinschaftsflächen
- Gegebenenfalls fallen Regelungen zur Vergabe von Dienstleistungen an einen Zwischenträger an.

Das Zwischenträger-Mietmodell

Handelt es sich um ein Mietobjekt, kann das Zwischenschalten einer professionellen Instanz sowohl für den Vermieter bzw. die Vermieterin als auch für die Wohngruppe interessant sein. Ein Zwischenträger kann ein sozialer Träger, eine Stiftung oder auch eine speziell für die Funktion des Zwischenträgers gegründete Instanz sein, die einer Hausverwaltung für gemeinschaftliche Wohnformen gleicht. Der Zwischenträger schließt einen Vertrag mit der Vermieterin bzw. dem Vermieter über die Cluster-Wohnung ab (oder sogar über mehrere Cluster-Wohnungen) und übernimmt die Vertragsgestaltung gegenüber den Wohngruppen. Welche der Mietmodell-Varianten der Zwischenträger einsetzt, ist ihm überlassen. Grundsätzlich ist zu klären, ab wievielen Wohneinheiten ein solches Zwischenträger-Modell für den Träger wirtschaftlich Sinn ergibt.

Serviceleistungen gegenüber der Vermieterin oder dem Vermieter

Eine solche Konstruktion würde die Haftungsrisiken, die gegenüber einem Verein als Mieterin oder Mieter bestünden, vermeiden. Außerdem übernimmt der Zwischenträger auch die Vermietung und Abrechnung der Cluster-Wohnungen, trägt Verantwortung für Schönheitsreparaturen und ist Ansprechpartner für die Mietenden. Dafür übernimmt er auch Verwaltungsaufgaben, die normalerweise dem Eigentümer obliegen, was als Erstattung bei der Miete, die er der Eigentümerin oder dem Eigentümer zu zahlen hat, gegengerechnet werden sollte. Je nach Situation ist auszuhandeln, in welcher Höhe ein bestimmter Anteil der Kaltmiete an den Zwischenträger für dessen Verwaltungsleistungen abgegeben wird.

Serviceleistungen für die Mietenden

Auch aus Sicht der Wohngruppe kann ein Zwischenträger in Betracht gezogen werden. Nicht alle, für die das Leben im Cluster eine gute Wohnentscheidung wäre, bringen das organisatorische Talent, die Energie oder die Zeit mit, sich um die Initiierung und den Betrieb einer solchen Wohnung zu kümmern. Möglicherweise sind sie auch gesundheitlich gar nicht dazu in der Lage. Für Manche ist das Regeln des Zusammenlebens Aufgabe genug und lassen sich so gerne von sonstigen organisatorischen und verwaltungstechnischen Belangen entlasten. In diesem Fall sollte dann analog zu den Aufgaben, die der Zwischenträger von Eigentümerin oder Eigentümer übernimmt, ein Katalog der übernommenen Dienstleistungen aufgestellt werden und ein Servicepaket mit den Bewohnerinnen und Bewohnern vereinbart werden.

Rechtsform des Zwischenträgers

Wer ist Zwischenträger? Und in welcher Rechtsform? Bei sozialen Trägern sind diese Fragen bereits beantwortet. Ihre Aufgaben und Dienstleistungen sind klar umrissen. Bei neu zu gründenden Cluster-Gemeinschaften außerhalb der Nutzung durch soziale Träger, stellen sich diese Fragen durchaus. Die Bewohnerinnen und Bewohner wünschen sich vermutlich einen Zwischenträger, der ihre Interessen vertritt und auf die besonderen Anforderungen von Cluster-Wohnungen eingeht. Ihnen ist nicht geholfen, wenn der Zwischenträger nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten die eigene Gewinnmarge maximiert. Aber auch der Eigentümerin oder dem Eigentümer ist daran gelegen, an einen Zwischenträger zu vermieten, der tatsächlich entlastet und das Objekt nicht herunterwirtschaftet.

Unter diesen Gesichtspunkten bietet sich die Rechtsform der Genossenschaft für die Instanz des Zwischenträgers an. Per Satzung ist eine Gewinnmaximierung ausgeschlossen. Eine Genossenschaft bietet die Möglichkeit, Mitglied zu werden, sowohl als Eigentümerin bzw. Eigentümer als auch als Bewohnerin bzw. Bewohner, und damit über die Geschäftstätigkeit mit zu entscheiden. Außerdem lässt sich die Rechtsform einer Genossenschaft nur schwer auflösen. Durch die jährliche Rechenschaftspflicht gegenüber dem Prüfungsverband und der Prüfung an sich, aber auch wegen ihres risikominimierenden Geschäftsverständnisses, sind Genossenschaften sehr stabile Wirtschaftsformen.



Planungsprozesse

Vorratsbau oder Partizipation

In der Regel hat jede Wohnraumplanung die spätere Nutzung im Blick und richtet sich auf den konkreten Bedarf aus. Für diese bedarfsorientierte Planung bestehen grundsätzlich zwei unterschiedliche Herangehensweisen und Strategien: Eine Bauherrin oder ein Bauherr kann die Wohnungen nach eigenem Ermessen planen und anschließend nach Interessentinnen oder Interessenten suchen (Vorratsbau). Auch kann die Planung und Errichtung von Anfang an mit den späteren Nutzerinnen und Nutzern erfolgen, die so ihre Vorstellungen und Bedürfnisse in die Konzeption der Wohnungen einbringen können (Partizipation). Daneben gibt es Zwischenwege und Mischformen, in denen bestimmte Vorentscheidungen durch Bauherrin oder Bauherr getroffen werden und der Partizipationsprozess entsprechend eingeschränkt und abgekürzt wird.

Für eine sinnvolle und zielgerichtete Partizipation müssen viele Aspekte berücksichtigt werden. Allerdings wird auch eine Bauherrin oder ein Bauherr, die/der ohne Partizipation einen Vorratsbau zu planen beabsichtigt, nicht umhinkommen, bestimmte Vorüberlegungen für eine bedarfsgerechte Umsetzung anzustellen.

Folgend werden die Überlegungen vorgestellt, die für die Planung von Cluster-Wohnungen im Vorratsbau vonnöten sind. Weiter werden partizipative Elemente thematisiert, durch die die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner in die Planung miteinbezogen werden können.

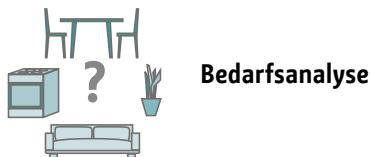
Bedarfsgerechter Vorratsbau



Zielgruppenanalyse

Zunächst muss die Bauherrin oder der Bauherr sich im Klaren sein, für wen die Cluster-Wohnungen errichtet werden sollen. Je nach Zielgruppe werden unterschiedliche Schwerpunkte oder notwendige Prämisse die Entscheidungen leiten. Eine Cluster-Wohnung für Menschen mit eingeschränkter Motorik benötigt komplett Barrierefreiheit, Menschen mit Betreuungsbedarf eventuell einen Betreuungsraum oder ein Appartement für Betreuungspersonal; Gruppen mit vielen Kindern benötigen Spielzimmer oder -räume; berufliche Interessengemeinschaften (beispielsweise Musikerinnen und Musiker) wünschen sich angrenzende Arbeitsräume (z.B. schallisolierte Übungszimmer). Außerdem sollten insbesondere die finanziellen Möglichkeiten der potentiellen Bewohnerinnen und Bewohner in der Planung bedacht werden. Davon abhängig kann sich eine Gruppe mehr oder weniger Gemeinschaftsfäche leisten. Je nach Zielgruppe kann eine Cluster-Wohnung also ganz anders zugeschnitten sein und verschiedene Nutzungen ermöglichen.

Zur Zielgruppenanalyse gehört auch, zu bedenken, ob im Rahmen einer Förderung gebaut wird, und dementsprechend die konkreten Fördervoraussetzungen erfüllt werden müssen.



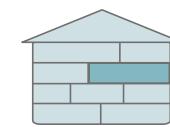
Bedarfsanalyse

Vieles wird bereits durch die Wahl der Zielgruppe entschieden und festgelegt. Die Bedarfe können jedoch auch im Detail individuell sehr unterschiedlich sein: wie groß ist der private Bereich und wie ist er ausgestattet (Küche? Duschbad? Balkon?). Wie groß muss die Gemeinschaftsküche sein? Welche Anforderungen werden an die Gemeinschaftsräume gestellt? Sind besondere Räumlichkeiten mitzuplanen? Bei Personen, die einen Rollstuhl benutzen, muss abgeklärt werden, ob ein Sicherheitstreppenhaus und ein spezielles Fluchtwegekonzept einzuplanen ist. Außerdem müssen in diesem Fall rollstuhlgerechte Bewegungsflächen und -radianen nachgewiesen werden.



Erfahrungswerte

Bei der bedarfsgerechten Planung sollte man auf die Realisierung bereits bestehender Cluster-Wohnungen und die damit verbundenen positiven wie auch negativen Erfahrungen zurückgreifen. Hilfreich sind Untersuchungen und Interview-Auswertungen, die in diesem Zusammenhang gemacht wurden und zum Teil auch in diesem Leitfaden Niederschlag gefunden haben. Aus diesen Erfahrungswerten können Richtlinien für die eigene Planung aufgestellt werden, je nach dem für welche Zielgruppe die Cluster-Wohnung errichtet wird. Man erfährt, was gut gelungen ist, was Verbesserungsfähig wäre und was eventuell unnötig oder überflüssig sein könnte.



Integration in die Gesamtplanung

Nicht zu unterschätzen ist die Integration in die gesamte Planung. Gerade bei vielen kleinen Wohneinheiten mit Badezimmer wird man sich Gedanken machen müssen, wie die Versorgungsstränge im Haus verlaufen, wenn darüber bzw. darunter liegende Einheiten größer sind und mit weniger Anschlüssen auskommen. Ein vielfaches Verziehen von Schächten ist kostentreibend, störanfällig und mindert ggf. die Raumsituation.

Ebenso ist ein Fluchtwege- und Brandschutzkonzept notwendig, in dem die Erschließungswege, der öffentliche und private Raum usw. zu definieren sind. Nicht zuletzt spielt auch eine Rolle, welche Zielgruppen ansonsten in dem Gebäude Platz finden sollen und ob es evtl. in der Inklusion verschiedener Gruppen vermeidbares Konfliktpotenzial geben könnte.

Partizipatorische Ansätze

Auch im Vorratsbau ist zu überlegen, ob partizipative Elemente einfließen können. Cluster-Wohnungen, die später von einem sozialen Träger belegt werden sollen, können mit diesem zusammen geplant werden. Zumindest sollte angefragt werden, auf welche Besonderheiten zu achten ist. Für „normale“ Cluster-Wohnungen könnte beispielsweise ein Beratungsgremium von Personen, die Cluster-Wohnungen bereits geplant bzw. bewohnt haben, einbezogen werden. Das Beratungsgremium kann helfen, attraktive Wohnungen zu planen, die bewährte Lösungen bereithalten.

Leitfaden für einen bedarfsgerechten Vorratsbau



Zielgruppenanalyse

- Für wen soll gebaut werden?
- Wie sehen die finanziellen Möglichkeiten der Zielgruppe aus?
- Soll im Rahmen einer Förderung gebaut werden und müssen dementsprechend Fördervoraussetzungen erfüllt werden?
- Hat die Zielgruppe besondere Bedürfnisse, z.B. wegen körperlicher Beeinträchtigungen? Leben Kinder im Projekt?



Bedarfsanalyse

- Wie groß ist der private Bereich und wie ist er ausgestattet?
- Wie groß muss die Gemeinschaftsküche sein?
- Welche Anforderungen werden an die Gemeinschaftsräume gestellt?
- Sind besondere Räumlichkeiten einzuplanen?



Erfahrungswerte

- Welche anderen Projekte mit Cluster-Wohnungen gibt es?
- Was hat dort gut funktioniert - was kann übernommen werden?
- Was hat dort nicht so gut funktioniert - was ist verbesslungsfähig?



Integration in die Gesamtplanung

- Wie verlaufen die Versorgungsstränge der vielen Nasszellen im Haus?
- Wie reagieren Fluchtwege- und Brandschutzkonzept auf die Cluster-Wohnung, in der die Erschließung der Wohneinheiten gleichzeitig die Gemeinschaftsfläche ist?
- Welche Zielgruppen leben im restlichen Projekt - kann es Konfliktpotenzial geben?

Verfahren der Partizipation

Partizipationsprozesse sind zeitaufwendig. Sie sollten begleitet und moderiert werden. Je nach dem, wie viel Zeit zur Verfügung steht, sollte eine realistische Einschätzung erfolgen, welche Rahmenbedingungen vorgegeben werden und den Prozess damit abkürzen helfen.

Andererseits bedeutet Partizipation ganz unabhängig von der Teilhabe an der konkreten Planung, einen nicht zu unterschätzenden Mehrwert für den Gruppenprozess. Die am Prozess Teilnehmenden lernen sich als eine Gruppe wahrzunehmen, gemeinsam zu klären, in welcher Form „wir“ zusammenleben wollen und welche rechtlichen Rahmenbedingungen passend sind.

Einher geht ein Prozess des fortschreitenden Dialogs: wie Meinungen ausgetauscht, andere Auffassungen respektiert und Entscheidungen getroffen werden. In dieser Zeit bildet sich nicht nur das angestrebte Planungsergebnis heraus, sondern auch der Beginn eines selbstorganisierten Engagements, das den Grundstein für ein nachbarschaftliches Zusammenleben bildet. Und ganz nebenbei: Partizipationsprozesse sind die beste Art sich kennenzulernen.

Phase Null: Projektentwicklung

Dieser Abschnitt wird dann bedeutsam, wenn es noch keinerlei Strukturen für das Projekt gibt. Dann müssen diese Strukturen als allererstes erarbeitet werden. Die Strukturen können auch von der Bauherrin oder vom Bauherrn oder von der Projektsteuerung vorgeben werden, damit sofort mit der konkreten gemeinsamen Planung begonnen werden kann. Möglicherweise wird es auch als unnötige Belastung empfunden, sich als Gruppe über diese abstrakten Spielregeln Gedanken zu machen. Soll allerdings bereits in

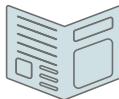
dieser Vorphase die Partizipation beginnen, handelt es sich gewissermaßen um die Workshop-Phase 0 mit folgenden Inhalten.



Definition der Projektebenen

Zunächst muss geklärt werden, welche Beteiligten in den Prozess insgesamt involviert sind, in welchem Zusammenhang sie zueinander stehen und welche Verantwortungen sie tragen.

- Wer ist die Bauherrin/der Bauherr und trägt die Gesamtverantwortung? Davon abhängig sind z.B. die Finanzierungsmodalitäten. Es muss berücksichtigt werden, ob die Bauherrin/der Bauherr von Vorgaben abhängig ist: Erbbaurechtsvertrag, Förderkriterien, Belegungsbindungen, Bebauungsplan, Energiekonzept usw. Auch die Bauherrin/ der Bauherr ist als juristische Person wiederum bestimmten Entscheidungen unterworfen.
 - Ist das Gebäude Teil eines größeren Zusammensangs, wie z.B. eines Neubauquartiers, eines Gebäudeensembles oder ähnlichem? Entsprechend folgt die Ebene des Gesamtprojekts.
 - Gehört die Cluster-Wohnung in ein Gebäude mit weiteren Cluster-Wohnungen bzw. mit anderen Wohnungen? Dafür muss die Ebene der Hausgruppe definiert werden.
- Nachdem die einzelnen Ebenen benannt und definiert wurden, ist zu klären, auf welcher Ebene welche Entscheidungen fallen, bzw. auf welche Vorgaben einer nächst höheren Ebene Rücksicht genommen werden muss.



Vertragliche Regelungen zwischen den Ebenen

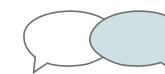
Sind die Ebenen und die Kompetenzen/Verantwortlichkeiten formuliert, müssen Strukturen eingerichtet werden, mit deren Hilfe Beratungen erfolgen und Entscheidungen getroffen werden können. Dazu werden sinnvollerweise Gremien gebildet, in denen die jeweiligen Vertreterinnen und Vertreter zusammenkommen. Entsprechend den zuvor definierten Ebenen, würden sich folgende Gremien herausbilden:

- Die Gremien der Bauherrinnen- oder Bauherren gesellschaft (Vorstand, Aufsichtsrat) sowie die Entwicklungsgemeinschaft mit weiteren Verantwortlichen, die evtl. eine gemeinsame Geschäftsstelle unterhält.
- Für das Gesamtprojekt kann der Projektrat als Gremium aller am Projekt beteiligten Hausgruppen initialisiert werden.
- Für die Bewohnerinnen und Bewohner des Hauses, in dem sich neben der Cluster-Wohnung auch andere Wohnformen befinden können, kann ein Haustrat gegründet werden.
- Eine Ebene darunter gäbe es das Plenum der Cluster-Wohnung aller Parteien, die gemeinsam in einer Cluster-Wohnung leben.

Für die Entscheidungsprozesse muss geregelt werden, wie und mit welchen Stimmenanteilen sie geführt werden, ob es Vetorechte gibt, oder Notfallregelungen vorhanden sind.

Die vertraglichen Regelungen müssen einen zeitlichen Ablauf definieren und festhalten bis wann welche Entscheidungen getroffen werden müssen. Alle diese Regelungen helfen wesentlich zur Klarstellung für alle Beteiligten, dass sie Teil eines zeitlichen und organisatorischen Gesamt-

prozesses sind. Im Falle, dass Unstimmigkeiten auftreten sollten, benennt die Vereinbarung, „wer den Hut aufhat“.



Organisation und Moderation der Ebenen

Sind die Strukturen und vertraglichen Regelungen vorgegeben, müssen sie umgesetzt und überwacht werden. Die Gremien müssen moderiert und ergebnisorientiert geleitet werden. Es muss geklärt werden, wer diese Aufgabe übernimmt, wer die Entscheidungsgrundlagen zusammenträgt, wer die Gremienarbeit vorbereitet oder protokolliert und wer den Zeitplan im Auge behält.

Diese Arbeiten werden in der Regel an eine Projektsteuerung vergeben, die auf diesem Gebiet bereits entsprechende Erfahrungen gesammelt haben. Sind die Strukturen nicht vorgegeben, kommt zu Beginn die Klärung der oben genannten Aufgaben hinzu: Workshops zur Ebenendefinition und Ausarbeitung von vertraglichen Regelungen.

Phase 1-5: Planungsprozess

Ein Partizipationsprozess kann in verschiedene Workshop-Phasen mit unterschiedlichen Zielsetzungen unterteilt werden, die im Folgenden dargestellt werden.

Workshop-Phase 1: Information und Exkursion

Der Beginn eines Partizipationsprozesses hat Ausflugscharakter. Im Rahmen einer gemeinsamen Begehung können sich die Interessierten ein Bild von dem zukünftigen Baugrundstück (oder von dem Gebäude) machen. In diesem Zusammenhang lernt man auch die Bauherrin oder den Bauherrn kennen (sofern die Gruppe nicht in

Leitfaden zur partizipativen Projektentwicklung- Phase Null

Definition der Projektebenen

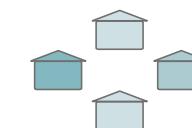
- Wer ist die Bauherrin oder der Bauherr und trägt die Gesamtverantwortung?
- Ist das Projekt in einen größeren Kontext, z.B. Quartier, eingebettet?
- Gehört die Cluster-Wohnung in ein Gebäude mit weiteren Cluster-Wohnungen bzw. mit anderen Wohnungen?

Vertragliche Regelungen zwischen den Ebenen

Für die verschiedenen Ebenen werden Gremien gebildet, die Entscheidungen über das Projekt treffen.



Projektsteuerung (Vorstand)



- Die Gremien der Bauherrinnen- oder Bauherren gesellschaft (Vorstand, Aufsichtsrat)

Projektrat



- Das Gremium des Gesamtprojekts, das ggf. mehrere Gebäude umfasst

Haustrat



- Das Gremium des einzelnen Hauses

Plenum der Cluster-Wohnung

- Das Gremium, das sich aus den Bewohnerinnen und Bewohnern der Cluster-Wohnung zusammensetzt

Eigenregie baut). Anschließend werden die Eindrücke gesammelt und über die vertraglichen Rahmenbedingungen, über den Ablauf der Planungs- und Realisierungsprozesse, über die finanzielle Situation und zu welchem Zeitpunkt wieviel Gelder eingezahlt werden müssen, über Fördermöglichkeiten und städtebauliche Verpflichtungen uvm. informiert. Im günstigsten Fall wird den Interessierten die Möglichkeit geboten, bereits bestehende Cluster-Wohnungen zu besichtigen, unterschiedliche Varianten zu vergleichen, Fragen an die Bewohner und Bewohnerinnen zu stellen, und auf diesem Weg Eindrücke zu sammeln.

Workshop-Phase 2: Wünsche, Ideen, Bedarfe

Die zweite Phase ist durch das intensive Kennenlernen der Beteiligten geprägt. Hier kommen alle Wünsche, Ideen und Bedarfe auf den Tisch. Alles, was zu diesem Zeitpunkt nicht benannt wird, lässt sich später gegebenenfalls nur noch schwer einfügen. Umgekehrt wird nicht alles realisierbar oder finanzierbar sein. Dann müssen Schwerpunkte und ein erster Konsens über die gemeinsamen Vorstellungen gefunden werden. Durchaus wird auch die Bauherrin oder der Bauherr gewisse Ziele haben, die berücksichtigt werden müssen. In dieser Phase werden auch die Planenden das erste Mal mit am Tisch sitzen. Für sie gehören diese Gespräche zur Grundlagenermittlung, die neben weiteren Vorgaben (z.B. städtebauliche Voraussetzungen) in das erste Konzept einfließen.

Workshop-Phase 3: räumliche Konzepte, Variantendiskussion

Im Anschluss an die Phase zwei werden die Planenden räumliche Konzepte vorstellen. Es werden Varianten besprochen und Möglichkeiten beraten, wie sich die Cluster-Wohnung in das Gesamtprojekt einfügen kann. Die Teilnehmen-

den erhalten das erste Mal einen Eindruck davon, was „geht und was nicht geht“, sie lernen in Grundrissplänen zu denken und erfahren, wie zahlreiche Aspekte, die nicht unmittelbar mit der eigenen Wohnung zusammenhängen, Abhängigkeiten schaffen. Es geht insbesondere darum ein Verständnis für das Gesamtprojekt zu entwickeln in das sich die Cluster-Wohnung einfügen wird. Der Partizipationsprozess wirkt zu großen Teilen auf dieser höheren Ebene mit allen Projektbeteiligten stattfinden, von der die einzelne Cluster-Wohnung nur ein kleiner Teil ist.

Workshop-Phase 4: Rückkopplung der Planung

Aus den vorangegangenen Phasen wird die erste Planung entwickelt. Das Gebäude wird konkreter, die einzelnen Wohnungen werden lokalisiert. Im gleichen Zuge werden auch die Kosten kalkulierbarer und die Teilnehmenden müssen entscheiden, ob das Projekt für sie finanziell tragbar ist. Auch die Aspekte von möglicher Förderung werden jetzt konkret. Ebenso eventuelle Überlegungen, wie eine Querfinanzierung innerhalb der Gruppe greifen soll. Die Konkretisierung der Planung und der Kosten kann auch dazu führen, dass über Einsparungspotenziale nachgedacht und über diese gemeinsam beraten wird.

Workshop-Phase 5: Bestätigung der Entwurfsplanung

Am Ende des partizipatorischen Planungsprozesses muss der fertige Entwurf bestätigt werden. Die Planung und die finanziellen Rahmenbedingungen liegen auf dem Tisch. Für die Projektbeteiligten bedeutet dies, dass sie ihren Teil der Verpflichtungen nun erfüllen müssen: ihr finanzieller Anteil muss zur Verfügung stehen. Auch während der Realisierung des Baus sollten Entscheidungen immer wieder mit den Projektbeteiligten in Feedback-Runden rückgekoppelt werden.

Leitfaden zum partizipativen Planungsprozess - Phase 1-5

Workshop-Phase 1: Information und Exkursion

- Gemeinsame Begehung des zukünftigen Baugrundstücks oder des Gebäudes.
- Kennenlernen des Bauherrns bzw. der Bauherrin.
- Information zu vertraglichen Rahmenbedingungen, dem Ablauf der Planungs- und Realisierungsprozesse, über die finanziellen Rahmenbedingungen uvm.
- Ggf. Exkursionen zu existierenden Cluster-Wohnungen, um Interessierten einen Eindruck von der Wohntypologie zu ermöglichen.

Workshop-Phase 2: Wünsche, Ideen, Bedarfe (Grundlagenermittlung)

- Beginn des intensiven Kennenlernens der Interessierten und des Bauherrns/der Bauherrin.
- Zusammentragen der Vorstellungen und Wünsche der Beteiligten.
- Erste Konsensschaffung zu Schwerpunkten und Realisierungsvorstellungen.
- Erste Kommunikation mit den Planenden für die Grundlagenermittlung, die in die Vorplanung einfließen werden.

Workshop-Phase 3: räumliche Konzepte, Variantendiskussion

- Vorstellung der räumlichen Konzepte durch die Planenden und Diskussion der Varianten.
- Die Beteiligten bekommen eine Vorstellung über Möglichkeiten, Rahmenbedingungen und Abhängigkeiten.
- Kennenlernen der anderen Projektbeteiligten und der Nachbarschaft.

Workshop-Phase 4: Rückkopplung der Planung

- Aus den vorangegangenen Phasen wird die Vorplanung, dann die Entwurfs- und Genehmigungsplanung entwickelt, die jeweils mit den Beteiligten diskutiert werden.
- Die Kosten werden final berechnet und die Interessierten müssen sich festlegen, ob sie Teil des Projekts werden wollen.
- Das Gebäude wird konkreter: Es wird festgelegt wer welche Wohnung beziehen wird.

Workshop-Phase 5: Bestätigung der Entwurfsplanung

- Die Entwurfsplanung, sowie die finanziellen Rahmenbedingungen werden zum Ende des partizipatorischen Planungsprozesses bestätigt.
- Es folgt die Ausführungsplanung durch die Planenden.
- Die Beteiligten erbringen ihren finanziellen Anteil an dem Projekt, wenn nicht bereits vorher erfolgt.
- Weiter kann die fortlaufende Planung mit den zukünftigen Bewohnern und Bewohnerinnen in Feedback-Runden rückgekoppelt werden.

Inklusion und Vielseitigkeit

Möglichkeiten der Inklusion

Das Wohnen in der Cluster-Wohnung bedeutet das Leben in der Gemeinschaft und sich gegenseitig im Alltag zu unterstützen. Dabei kann die Wohngruppe was Alter, Familienstand, Einkommen, Nationalität etc. betrifft unterschiedlich zusammengesetzt sein. Sowohl was die Organisation in der Gruppe betrifft als auch die räumliche Gestaltung der Cluster-Wohnung, kann diese Unterschiedlichkeit gefördert werden.

Ökonomische Inklusion kann in Form von leistbaren Mieten und Solidarmodellen innerhalb der Wohngruppe umgesetzt werden. Solidarmodelle können hierbei besonders gut umgesetzt werden, wenn die Wohngruppe z.B. als Verein oder GbR einen gemeinsamen Mietvertrag hat, da die Wohnkostenverteilung innerhalb der Gruppe bestimmt wird. Außerdem kann eine Wohngruppe auch entscheiden neben den anfallenden Fixkosten, gemeinschaftliche Ausgaben nach Möglichkeit der einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner zu gestalten und die Beiträge für die Haushaltsskasse flexibel festzusetzen.

Unterschiedlich hohe Mietpreise können auch räumlich unterstützt werden. Die Planung einer Cluster-Wohnung mit unterschiedlich großen Privateinheiten oder einer Mischung von Einheiten mit und ohne eigenem Badezimmer (siehe Kapitel 2.1), kann höhere und niedrigere Mietpreise ermöglichen.

Viele genossenschaftliche Projekte formulieren zudem die Inklusion unterschiedlicher sozialer Gruppen (Altersgruppen, Menschen mit Behinderung, etc.) als Ziel in ihrer Satzung. Auch hierbei gilt es in der Planung die unterschiedlichen Bedürfnisse der Menschen zu beachten. Beispielsweise sollte neben einem vielseitigen Angebot von Wohneinheiten (1-, 2- oder 3-Zimmer) bei einer generationenübergreifenden Wohngruppe genug Raum vorhanden sein, dass Kinder zusammen spielen können, ohne dass sich ältere Mitbewohnerinnen und Mitbewohner davon gestört fühlen.

Insgesamt ist zu beachten, dass Projekte, die Cluster-Wohnungen an Vereine und GbRs vermieten keine Kontrolle über die Auswahl der weiteren Mitglieder haben, da das Nachbelegungsrecht bei der Gruppe liegt. Ziele einer vielfältigen Gemeinschaft zu verfolgen können in diesem Fall nur durch die Gruppe selbst gesteuert werden.

Wie viel Verschiedenheit hält eine Cluster-Wohnung aus?

Das Modell Cluster-Wohnung kann ein buntes Miteinander ermöglichen, allerdings können Unterschiedlichkeiten auch zu Konflikten im Zusammenleben führen. Man muss sich untereinander verstehen können, ähnliche Interessen verfolgen und Werte vertreten.

Wenn das gemeinsame Wohnen inklusive Ziele verfolgt, kann eine zu heterogene Zusammensetzung der Gruppe zu Konflikten im Alltag führen.

Wenn beispielsweise Menschen mit sehr unterschiedlichen Einkommen zusammenleben, können die Vorstellungen zu Ausgaben für gemeinsame Anschaffungen weit auseinander gehen. Hier ist es wichtig gemeinsam klare Strukturen für solche Situationen zu schaffen, zum Beispiel eine gemeinsame Haushaltsskasse, in die alle nach ihren Möglichkeiten mehr oder weniger einzahlen und aus der Ausgaben getätigten werden können.

Solche Themen sollten bereits in der Gruppenfinanzierungsphase besprochen werden, um einen Konsens für den Umgang mit der Vielseitigkeit der Gruppe zu erarbeiten.



Die Architektur einer Cluster-Wohnung

Im Vergleich zu konventionellen Wohnungen entsprechen Cluster-Wohnungen, als Großhaus-halte, meist nicht herkömmlichen räumlichen Standards. Daher ist es unbedingt erforderlich bei der Planung der Cluster-Wohnung einige besondere Parameter zu beachten.

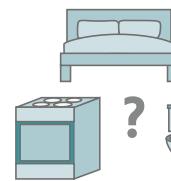


Die Anzahl der Gruppenmitglieder

Die Anzahl von Bewohnerinnen und Bewohnern einer Cluster-Wohnung hängt von ökonomischen und baulichen Voraussetzungen ab, ist aber bedeutend für den Charakter der Wohnung und sollte daher gut durchdacht werden. Die untersuchten Projekte der Studie von FH Potsdam und HTW Berlin umfassen eine durchschnittliche Anzahl von 7 bis 10 Personen in einer Wohnung.

- Je größer die Wohnung, desto flexibler: sich wandelnde Lebensumstände erfordern Räume, die sich anpassen können. Erst ab einer gewissen Anzahl von Personen ist es realistisch innerhalb der Wohnung zu rotieren oder Räume zu unterteilen.
- Außerdem ist es bei einer größeren Wohngruppe weniger entscheidend mit allen jeweils die gleichen Vorstellungen zu teilen und ausgezeichnet miteinander auszukommen. Die große Gruppe kann eine größere Vielfalt tragen. Das betrifft unterschiedliche Weltansichten, aber auch inklusive Wohnformen.

- Insbesondere in Cluster-Wohnungen, die z.B. von Menschen mit Betreuungsbedarf gemeinsam mit Studierenden bewohnt werden, ermöglicht eine große Gruppe eine höhere individuelle Freiheit: je mehr Menschen in der Wohnung miteinander leben, desto größer die Flexibilität in der Gruppe einander auszuholen, für jemanden einzuspringen und rund um die Uhr ein aufmerksames Miteinander zu gewährleisten.
- Aus Sicht der Projektentwicklung ist der Aufwand bei der Entwicklung einer Cluster-Wohnung erst lohnend, wenn eine relativ große Gruppengröße angestrebt wird.
- Auf der anderen Seite sollte beachtet werden, dass große Gruppen zu unübersichtlichen Diskussionsprozessen im Plenum führen und das Treffen von gemeinsamen Entscheidungen erschweren können.



Die Größe und Vielfalt der verschiedenen Einheiten

Verschiedene Wohneinheiten ermöglichen verschiedene Lebensentwürfe: eine Wohneinheit kann ein, zwei oder auch drei Zimmer umfassen. Sie können auf das Minimum an Funktion reduziert werden und nur mit Schlafmöglichkeit und Badezimmer ausgestattet sein oder größer geplant werden, mit zusätzlicher Teeküche. Außerdem wurden in einigen realisierten Cluster-Wohnungen zusätzliche Zimmer neben den

Privateinheiten eingeplant. Diese können separat nach Bedarf von Mitgliedern angemietet werden und z.B. als Arbeits- oder als Gästezimmer funktionieren. Diese zusätzlichen Zimmer erhöhen die Flexibilität innerhalb der Wohnung und können auch zum Probe- oder Übergangswohnen verwendet werden.



Gemeinschaftsflächen

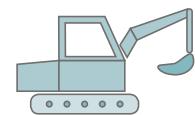
Der Gemeinschaftsraum ist das gemeinsame Element der Cluster-Wohnung und Ausgleichsfläche zu den klein dimensionierten Wohneinheiten. Es ist demnach darauf zu achten, dass die Gemeinschaftsfläche in ihrer Proportion nicht zur flurartigen reinen Erschließungsfläche der Wohneinheiten wird, sondern explizit als qualitative Aufenthaltsfläche dient. Da nicht alle immer Dasselbe machen wollen, sind verwickelte, unterteilte Räume mit verschiedenen Aufenthaltszonen für verschiedene Tätigkeiten günstig. Diese Zonen sollten auch von der Beleuchtung getrennt zu schalten sein. Es sollten genug Abstellräume/Einbauschränke eingeplant werden, da Ordnung zum konfliktreichen Thema werden kann.



Gemeinschafts- und Teeküchen

Der Küche als gemeinschaftsstiftendem Ort sollte viel Aufmerksamkeit zuteilwerden. Eine ausreichende Dimensionierung kann ein wichtiges Konfliktfeld vermeiden helfen, da es durchaus vorkommen kann, dass mehrere Personen unabhängig voneinander die Kochfelder, Arbeitsplatten etc. verwenden wollen. Bei der Frage, ob Teeküchen in den privaten Einheiten notwendig sind, ist im Vorhinein zu klären wie viel Privat-

heit durch die Gruppe gewünscht ist. Allerdings muss bei einer Definition der Wohneinheit als abgeschlossener Wohnung beachtet werden, dass nach Abgeschlossenheitsregelung zumindest der Anschluss für eine Küche vorhanden sein muss.



Umnutzung

Wohnungen, die über 400 m² groß sind, müssen erhöhte Brandschutzaflagen erfüllen. Aus diesem Grund und auch im Sinne der Risikominimierung in der Vermietung, werden Cluster-Wohnungen häufig so geplant, dass sie in kleinere Wohnungen unterteilbar sind. Wegen der sowieso notwendigen Anschlüsse pro Einheit (Bad und Küche) funktioniert eine solche Unterteilung in der Regel gut.

Statt die Cluster-Wohnung in Kleinstwohnungen zu unterteilen, können sie im Sinne der Risikominimierung auch in andere Wohnformen wie Studierendenwohnen, betreutes Wohnen etc. umgedacht werden.



Schallschutz

Ein erhöhter Schallschutz der Privateinheiten, ähnlich wie in Hotels, unterstützt die Gleichzeitigkeit von privatem Rückzugsort und dem Leben in der Gemeinschaft. Insbesondere bei einer heterogen zusammengesetzten Gruppe (z.B. Kinder und ältere Menschen) hilft die erhöhte Schallisolation Konflikte zu vermeiden und die Wohnform für eine größere Zielgruppe attraktiv zu machen.

Förderungen

Öffentliche Wohnungsbauförderung

Das folgende Kapitel konzentriert sich auf die Darstellung der aktuell bestehenden öffentlichen Förderung von neuem Wohnraum in Berlin und weist dabei zusätzlich noch auf die speziellen Fördermöglichkeiten hin, die das Programm für gemeinschaftlich genutzte Fläche enthält. Diese sind aktuell in den Wohnungsbauförderungsbestimmungen 2019 (WFB 2019) geregelt. Auf vorhandene Fördermöglichkeiten für einen speziellen Nutzerkreis (wie z.B. Wohngeld) soll hier nicht eingegangen werden. Somit wird im Folgenden ausschließlich die öffentliche Förderung von Eigentümern zur Schaffung von neuem Wohnraum oder der Aus- und Umbau bzw. die Modernisierung von Bestandsgebäuden (Objektförderung) dargestellt. Eine Ausnahme bildet hier die Förderung von Genossenschaftsanteilen durch die Investitionsbank Berlin (IBB).

Sofern keine anderen vertraglichen Bindungen für ein Bauvorhaben hinsichtlich des Anteils geförderten Wohnungen getroffen werden (- wie z.B. durch städtebauliche Verträge die i.d.R. 30% geförderte Wohnungen festlegen) bleibt es den Vorhabenträgern überlassen, welchen Anteil an frei und öffentlich geförderten Wohnungen erstellt wird.

Neubauförderung

Die WFB 2019 fördern bauliche Maßnahmen zur Schaffung von neuem preisgünstigem Wohnraum mit einem öffentlichen, über einen Zeitraum von 30 Jahren zinslosen Baudarlehen. Sofern ein Mietpreis von anfänglich 6,50 bzw. 6,70 €/m²/Monat

(Einstiegsrente) zugesichert wird (Fördermodell 1), verzichtet der Fördergeber – Land Berlin, vertreten durch die IBB – auf 25% der Summe des gewährten öffentlichen Baudarlehens.

Das Fördermodell 2 der WFB 2019 geht von einer „Einstiegsrente“ von 8,20 €/m²/Monat aus, gewährt im Gegensatz zu Fördermodell 1 allerdings keinen Tilgungsverzicht. Zusätzlich zum öffentlichen Baudarlehen können einmalige Zuschüsse für die Errichtung von rollstuhlgerechten Wohnungen, die Schaffung von innovativen, experimentellen, ökologischen oder nachhaltigen Bau- und Nutzungsweisen, dem Einbau von Aufzugsanlagen bei Aufstockungen oder Dachgeschossausbauten sowie für nachhaltiges Bauen gewährt werden.

Separat aufgenommen wurde zudem noch der Hinweis auf die Förderung von Gemeinschaftsflächen über eine Erhöhung der maximal förderfähigen Wohnfläche je Wohneinheit.

Förderbedingungen

Voraussetzungen zur Gewährung der öffentlichen Förderung (WFB 2019) ist:

- eine Miet- und Belegungsbindung des neu geschaffenen Wohnraums für 30 Jahre
- die Überlassung geförderten Wohnraums ausschließlich an Personen, die einen im Land Berlin gültigen Wohnberechtigungsschein (WBS) besitzen; für die jeweiligen Fördermodelle gelten dabei unterschiedliche Einkommensgrenzen, auf Antrag können hier von

Klientinnen und Klienten anerkannt gemeinnütziger, sozialpädagogischer oder therapeutischer Einrichtungen befreit werden

- eine Einräumung eines dinglichen, sprich grundbuchlich abgesicherten, Vorkaufsrechtes der mit öffentlichen Baudarlehen geförderten Wohneinheiten
- dass Fördermittel nur für den zu fördernden Teil des Vorhaben bewilligt werden, dies bedeutet, dass eine Besicherung von „frei“ finanzierten Wohnungen in der Regel separat und nicht über den geförderten Anteil erfolgen kann; demzufolge macht ein „gemischt“ finanziertes Bauvorhaben eine Realteilung des Grundstücks oder eine Aufteilung in Wohnungseigentum von frei und öffentlich geförderten Einheiten zwingend erforderlich; hiervon kann in begründeten Ausnahmefällen bei Vorhaben bis zu 50 Wohneinheiten bei alternativen Besicherungen abgewichen werden,
- eine Beachtung der maximal geförderten Wohnflächen; diese liegen bei einer 1-Zimmer Wohnung bei 40 m², bei einer 2-Zimmer Wohnung bei 54 m² usw.; dabei bestimmt die Anzahl der Zimmer die Anzahl der Mietrinnen und Mieter
- die jeweiligen Wohnflächengrenzen können bei einer barrierefreien Ausstattung bis zu 4 m² überschritten werden. Für „barrierefrei und uneingeschränkt mit einem Rollstuhl nutzbare Wohnungen“ können auf Antrag abweichende Flächen genehmigt werden

Zur Schaffung von Gemeinschaftsflächen können die Wohnflächengrenzen in begründeten Fällen um bis zu 10% überschritten werden. Zusätzlich können nicht zur alleinigen Nutzung bestimmte Wohnflächen auf eine gemeinschaftlich genutzte Fläche übertragen werden.

Förderung von Genossenschaften

Zusätzlich zur Förderung im Rahmen der WFB 2019 unterstützt das Land Berlin das Genossenschaftswesen durch Vorhaben von Wohnungsbauingenossenschaften, die sowohl den Neubau als auch den Bestandserwerb umfassen können. Bei der Förderung von Neubaumaßnahmen kann als Eigenkapitalergänzung ein zusätzliches nachrangiges Darlehen in Höhe von maximal 21.000 EUR je Wohneinheit beantragt werden. Voraussetzung ist der Nachweis, dass das Vorhaben ohne die Förderung wirtschaftlich nicht tragfähig ist. Beim genossenschaftlichen Bestandserwerb ist die Darlehenshöhe nicht gedeckelt, sondern hängt vom Einzelfall ab. Zusätzlich können Haushalten mit Wohnberechtigungsschein, die Wohnraum bei einer Genossenschaft in Berlin beziehen möchten, durch eine Förderung zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen bis maximal 50.000 EUR unterstützt werden.

Wohnraumförderung für soziale Träger

Neben den allgemein gültigen WFB 2019 soll aktuell in Berlin modellhaft ein Programm für die Förderung des Baus von Wohnungen geschaffen werden, die von betreuten Wohneinrichtungen genutzt werden können. Die Förderhöchstsumme soll 500.000 EUR pro Bauvorhaben betragen (kann aber mehrere Wohnungen umfassen). Eine 25-jährige Nutzungsbindung soll die Vermietung ausschließlich an soziale Träger, zu einer für diese bezahlbaren Nettokaltmiete, die sich an den Kosten der Unterkunft orientiert, festlegen. Die Mittel sollen als Zuschüsse ausgereicht werden:

- pro Wohnplatz einschließlich Gemeinschaftsfläche
- für Dienstzimmer/Betreuerraum

- zusätzlicher Zuschuss pro Wohnplatz bei Errichtung von uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren, barrierefreien Wohnungen
 - Die Planung der Wohnungen soll sich - soweit zutreffend - am Merkblatt für Wohngemeinschaften für Menschen mit Behinderung der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales vom 07.11.2017 orientieren
 - Die Wohnungen sollen Wohnplätze für mindestens zwei, maximal zehn Menschen bereitstellen
 - Die Vermietung darf für einen Zeitraum von 25 Jahren ausschließlich an einen Leistungserbringer in der Kinder- und Jugendhilfe, der Sozialhilfe, der Pflege, des Frauenschutzes oder in Gesundheitsprogrammen, integrierten Sozialprogrammen, bzw. Infrastrukturprogrammen erfolgen.
- Bewertung und offene Punkte**

1. Durchmischung

Das Erfordernis der Abgeschlossenheit in den Förderbestimmungen ist für Cluster-Wohnungen rechtlich kompliziert. Wie die Besicherung der Gemeinschaftsflächen in inklusiven Projekten praktisch erfolgen kann, wird zunächst im Wege von Antragsverfahren entschieden werden.

2. Belegungsbindung und Belegungsrecht

Die Belegungsbindung an Personen mit WBS und das Belegungsrecht durch das Wohnungsamt stellen eine Herausforderung für die Zusammensetzung einer Cluster-Wohngemeinschaft dar. Die Cluster-Wohnform verbindet privates und gemeinschaftliches und holt deshalb das Votum der Mitbewohnerinnen und Mitbewohner

bei der Belegung ein. Diese zwei Aspekte gilt es im Prozess zusammen zu bringen.

3. Wohnfläche / Gemeinschaftsflächen

Eine Flexibilisierung in den WFB 2019 ermöglicht, die allgemeine Neubauförderung auch auf gemeinschaftliche Wohnformen anzuwenden. Konkret bedeutet dies, dass eine zur alleinigen Nutzung bestimmte geförderte Wohnfläche auf eine gemeinschaftlich genutzte Wohnfläche übertragen werden kann: liegt die Wohnfläche einer Wohnung unter der maximal förderfähigen Wohnfläche, kann die Flächendifferenz zur Förderung gemeinschaftlicher Flächen herangezogen werden. In begründeten Fällen ist sogar eine Flächenüberschreitung von 10% möglich.

4. Flexibilität und WinWin-Situation

Cluster-Wohnungen sind nicht nur im Hinblick auf ihr Potential für soziale Durchmischung gesondert förderwürdig. Die bisherigen Untersuchungen zeigen auch, dass jene, die die Möglichkeit haben in eine Cluster-Wohnung zu ziehen, sich räumlich wegen der „Gemeinschaftsflächen zum Teilen“ eher verkleinern.

Web: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/foerderung/>



Das geförderte Projekt der Ostseeplatz eG in der Lyanstr., Berlin

Das Zusammenleben in der Cluster-Wohnung

Wenn das Projekt fertig ist, ziehen alle ein. Abgesehen davon, dass dies oft mit erheblicher Verzögerung erfolgt und meistens sehr nervenaufreibend ist, markiert der Einzug natürlich auch den erlösenden Moment, wo endlich alles Wirklichkeit wird. Allerdings müssen auch hier Strukturen geschaffen werden, um ein gutes Miteinander zu sichern.

Übergang zum bewohnten Betrieb

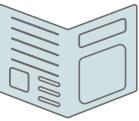
Alle Strukturen, die den Planungsprozess regelten, und alle Personen, die den Partizipationsprozess leiteten, fallen ab jetzt weg. Das bewohnte Haus bedarf anderer Strukturen. Darüber sollte man sich unbedingt im Voraus klar werden. Man hat im Grunde ausreichend Zeit, während auf die Fertigstellung gewartet wird, sich hierzu Gedanken zu machen. Denn nach dem Einzug muss alles sofort funktionieren. Angefangen von der Reinigung und Müllabfuhr, über Regelungen zu den Gemeinschaftsflächen, Prozedere bei Unzufriedenheit bis hin zu pragmatischen Entscheidungen in der Cluster-Wohnung. Wenn hierfür keine neuen Strukturen, keine Gremien geschaffen und keine Abstimmungsmodalitäten getroffen wurden, kann die Hausgemeinschaft einer Cluster-Wohnung auf ihre erste Krise zusteuern. Dann - im Nachhinein - die Modalitäten noch schnell aufzustellen, ist schwierig. Deshalb: die Bewohnerinnen und Bewohner sollten im Vorfeld Strukturen des Zusammenlebens festlegen, um das langfristige Miteinander zu regeln. Im Folgenden werden mögliche Formate vorgestellt.



Plenum

Ein wichtiges Scharnier für ein erfolgreiches Zusammenleben ist die Einrichtung eines regelmäßigen Plenums. Das Plenum kann eine lockere familiäre Zusammenkunft bei einer Tasse Tee sein. Innerhalb eines solchen Rahmens ist das Plenum dann ein wichtiger Ort, um über die gemeinsame Wohnung, über Anschaffungen und über Dinge, die nicht so gut laufen und die verändert werden sollen, zu sprechen. Und zwar so, dass Beschlüsse gefasst werden. Drei Dinge sind für ein Plenum von besonderer Bedeutung:

1. Probleme müssen angesprochen und ausgesprochen werden. Man muss das Problem eines anderen anhören und es anerkennen.
2. Die Struktur des Plenums (was wird wie bestimmt) sollte zu Beginn des Zusammenwohnens beschlossen werden und nicht erst, wenn ein konkreter Konflikt gelöst werden muss.
2. In Verträgen wie Genossenschaftssatzungen werden die Stimmrechte und die Mehrheitsverhältnisse zur Beschlussfassung geregelt. Eine Haus- oder Wohngruppe kann dieses ebenso genau regeln. Im Idealfall allerdings gilt bei einem so engen Zusammenleben wie in einer Cluster-Wohnung das Konsensprinzip. Es sollte soweit wie möglich die Richtschnur für Entscheidungen sein und als Rückfalloption für ein anfangs vereinbartes Stimmrecht gelten.



Verabredungen

Das Plenum ist das Scharnier, die Verabredungen sind daran aufgehängte Türen, die das Zusammenleben regeln. Man muss nicht alles regeln wollen, es muss auch nicht so bürokratisch wie in einer Gemeinschaftsordnung festgehalten werden. Verabredungen sind aber für diejenige Bereiche zu treffen, die funktionieren müssen oder bei denen sowieso gemeinsame Entscheidungen nötig sind. Empfehlenswert ist, diese Regeln zu Beginn aufzustellen – quasi auf noch neutralem Boden, bevor sich Missstände eingeschliffen haben. Nachbessern und anpassen kann man solche Regeln sowieso im Plenum jederzeit. In der Checkliste am Ende dieses Kapitels ist eine Auflistung der wichtigsten Punkte zu finden, über die sich eine Gruppe verständigen sollte. Dazu gehört natürlich zuallererst eine Verabredung darüber, wie das Plenum als zukünftige Entscheidungsinstanz funktionieren soll. Die Liste ist nicht abschließend und sollte je nach Nutzungskonzept und baulicher Gegebenheiten der Cluster-Wohnung sowie je nach Zusammensetzung der Wohngruppe angepasst und ergänzt werden.



Haushaltksasse

Die Haushaltksasse nimmt im täglichen Leben eine zentrale Rolle ein und ist unverzichtbar. Das heißt: jemand muss sich darum kümmern. Wenn klar ist, was alles über die Haushaltksasse gezahlt werden kann, wird deutlich, wie umfangreich die Aufgabe ist: z.B. die Einzahlung der Mietanteile, Zahlung an die Vermieterin oder den Vermieter, interne Betriebskostenabrechnung, Anschaffungen aller Art, Reparaturen

und Renovierung, Wirtschaftsgeld für die Küche. Zu regeln ist, wie hoch die Kostenanteile der einzelnen Bewohnerinnen und Bewohner sind und ob es Regelungen der Querfinanzierung gibt. Außerdem ist zu klären, ob jeder bzw. jede die Lebensmittel für sich allein kauft oder gemeinsam Lebensmittel eingekauft und verbraucht werden; ob es einen Kühlschrank fürs gemeinsame Kochen gibt und einen zweiten für private Lebensmittel; oder ob alle Lebensmittel miteinander geteilt werden. Diese Fragen müssen gut überlegt sein und sollten je nach Wohngruppe individuell entschieden werden. Gleichwohl sind es Themen, die geregelt werden müssen und einer nicht unerheblichen internen Verwaltung bedürfen, zu der die Bewohner und Bewohnerinnen bereit sein müssen.



Belegungsbindung und Belegungsrecht

Auch in einer Cluster-Wohnung wird eines Tages jemand ausziehen. Lebenswege ändern sich: Krankheit, berufliche Veränderung, Partnerschaften oder auch einfach nur die Lust auf Anderes können Gründe sein, den Wohnort zu wechseln. Für die Bleibenden ist es ein nicht minder bedeutender Einschnitt, da das gemeinsame Wohnen auf das bisherige Zusammenleben eingestellt ist und mit dem Auszug neu justiert werden muss. In einer Cluster-Wohnung die Bewohnerinnen und Bewohner sich nicht so einfach aus dem Wege gehen, weil ein großer Teil der Wohnung gemeinsam genutzt wird. Auch ist eine Cluster-Wohnung mehr als eine WG, sie ist in den meisten Fällen eher auf Dauer angelegt und bringt von der Altersstruktur auch nicht unbedingt die Beweglichkeit und Spontanität von (studentischen) WG-Bewohnern und -Bewohnerinnen mit.

Allerdings kennen viele aus Erfahrung den Einfluss auf die Lebensqualität, je nachdem wie gut die Mitbewohnerinnen und Mitbewohner in das Projekt passen. Eine Mitbewohnerin oder ein Mitbewohner, die/der sich nicht an die gemeinsamen Regeln hält, nicht an den wichtigen Plena teilnimmt oder nur auf seinen Eigenvorteil bedacht ist, stört das Klima in der Gemeinschaft unter Umständen beträchtlich.

Insofern liegt das Augenmerk bei einem Wechsel ganz besonders auf der Nachfolge. Genossenschaften, die Wert auf gelebte Nachbarschaft legen, übergeben deshalb die Entscheidung über die Nachfolge an die Hausgemeinschaft. Oder sie gewähren zumindest ein Mitspracherecht bzw. organisieren ein Kennenlernen bei Einzug der „Neuen“. Gruppen mit WG-Vertrag übernehmen sowieso die Auswahl der Nachfolgenden selbst, schon allein deshalb, weil alle Nachfolgenden nur einen Untermietvertrag erhalten und der Hauptmieter bzw. die Hauptmieterin in der Verantwortung steht. Bei WG-Verträgen ist dann allerdings die entscheidende Frage, wer auswählt: die einzelne Person, die den Hauptmietvertrag abgeschlossen hat, oder alle Bewohner und Bewohnerinnen, weil alle im Hauptmietvertrag aufgeführt sind und gemeinsam haften?

Bei Cluster-Wohnungen ist die Herausforderung eine Zweifache:

1. Wie findet man eine Person, die an der freiwerdende Wohneinheit Interesse hat?

Wird man im Bekannten- und Freundeskreis nicht fündig, wäre ein entsprechendes Netzwerk notwendig. Eine Möglichkeit bieten die Angebote der Netzwerkagentur GenerationenWohnen, die in verschiedenen Berliner Bezirken sogenannte Wohntische initialisiert hat. Hier können Interessierte am gemeinschaftlichen Wohnen zusammenkommen, sich austauschen und finden.

2. Wie findet eine Interessentin oder ein Interessent zu der Entscheidung, dass die Cluster-Wohnung für sie/ihn passend ist?

Immerhin ist der Einzug in eine bestehende Cluster-Wohnung in der Regel auch mit einem finanziellen Engagement verbunden. Außerdem gibt man damit meist auch eine herkömmliche Wohnung auf, so dass der Rückweg in eine solche zunächst versperrt ist. Was einen in der neuen Umgebung erwartet ist eine Wohngemeinschaft, die sich bereits gefunden und eingespielt hat, und deren Charakter auf den ersten Blick gar nicht so offensichtlich zu erkennen ist. Hier kann das Probewohnen ein Ansatz für das Gelingen der Suche nach der passenden Nachfolge sein. Dabei können Interessierte das Leben in der Cluster-Wohnung ausprobieren und entweder in einem vorhandenen Gästezimmer oder in der freigewordenen Wohneinheit für einen kurzen Zeitraum wohnen. Auch, weil diese Wohnform noch nicht etabliert ist und kaum jemand auf Erfahrungen zurückgreifen kann, wird das Probewohnen in manchen Projekten ermöglicht.

Diese beiden Herausforderungen gelten sowohl für sich selbst organisierende Cluster-Gemeinschaften als auch für Zwischenträger, die auf Verwaltungsebene die Nachfolge regeln wollen. Es scheint zunächst für einen Zwischenträger einfacher, weil er nicht persönlich involviert ist. Die passende Person zu finden, ohne dass eine andauernde Fluktuation entsteht, die auch für eine Verwaltung nicht mehr leistbar wäre, müsste jedoch auch für einen Zwischenträger eine besondere Aufgabe sein. Zumindest soll an dieser Stelle für dieses Thema sensibilisiert werden, weil darüber ein gutes Gelingen von Cluster-Wohnungen entscheidet. Kaum etwas ist furchtbarer als auf engem Raum mit Menschen zusammen zu leben, mit denen man sich nicht versteht.

Checkliste Regelungsbedarf in der Cluster-Wohnung

1. Plenum

- Wie wird das Plenum einberufen?
- Gibt es eine Versammlungsleitung?
- Wie sind die Stimmrechte verteilt?

2. Ausscheiden

- Kann im Ernstfall jemand ausgeschlossen werden?
- Sind die erforderlichen Mehrheiten je nach Thema unterschiedlich?

3. Vergabe

- Wer entscheidet?
- Wie sind die Stimmrechte verteilt?

4. Haushaltksasse

- Wer führt die Haushaltksasse?
- Was wird über die Haushaltksasse bezahlt?
- Gibt es regelmäßige Einzahlungen und zahlt jede/r den gleichen Betrag ein?
- Gibt es Rücklagen für Instandhaltung bzw. Anschaffungen?
- Wie werden Investitionen entschieden?

5. Gemeinschaftliche Einrichtungen

- Wie werden sie ausgestattet und möbliert?
- Wie werden sie instand gehalten?
- Gibt es gemeinsame Lager- und Abstellflächen?

6. Küche

- Wie wird die Küche sauber gehalten?
- Wie ist das Kochen organisiert (gemeinschaftlich, regelmäßig, Rotation usw.)?
- Wie wird das Einkaufen organisiert (gemeinschaftlich, getrennt)?
- Wie werden Kühlschrank und Küchenschränke organisiert und eingeteilt?

7. Waschmaschine und andere Geräte

- Welche Geräte werden gemeinsam genutzt?
- Wie ist die gemeinschaftliche Nutzung organisiert?

9. Unterstützung von Mitbewohnern und Mitbewohnerinnen

- Je nach Situation zu klären

10. Allgemeines Grundverständnis

- Wie werden Entscheidungen getroffen (im Konsens, nach dem Mehrheitsprinzip etc.)?
- Was geschieht im Konfliktfall?

Teil III - Berliner Beispiele

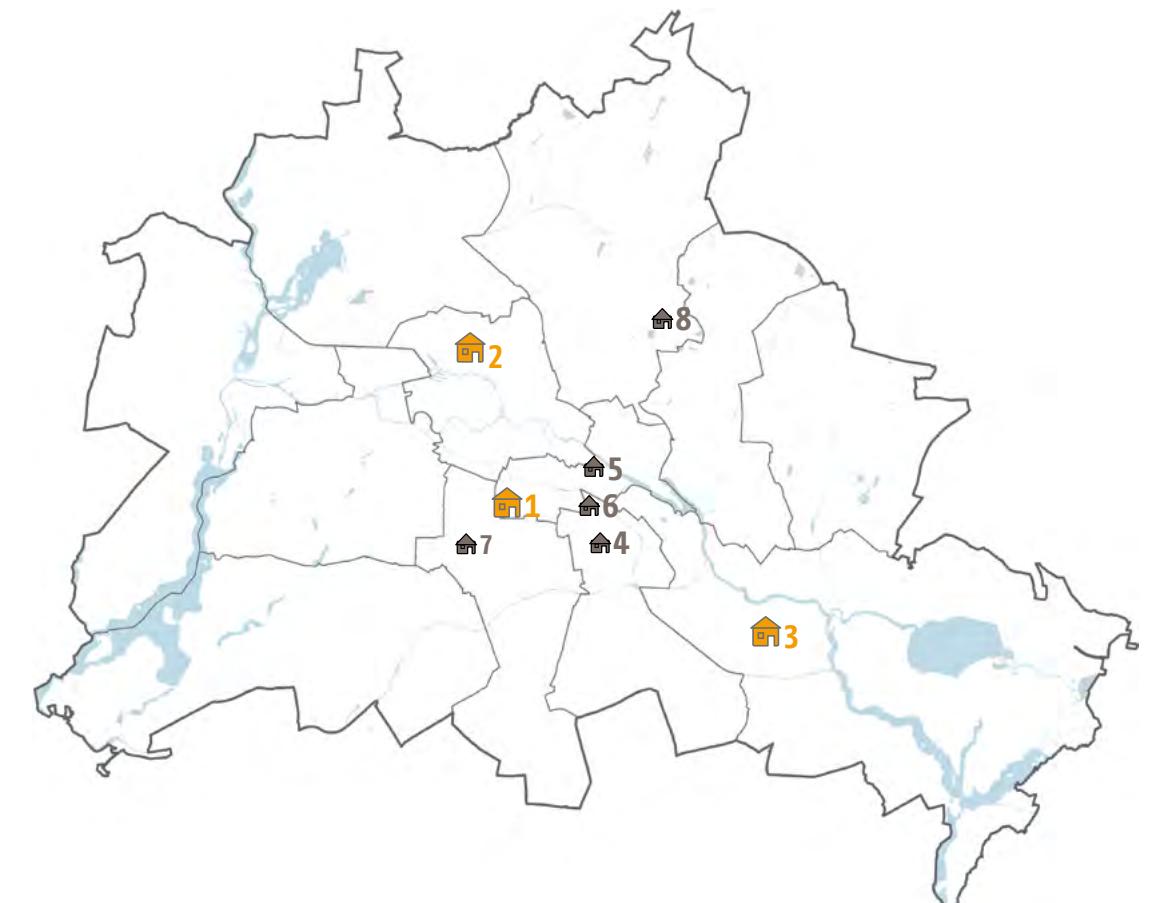
Realisierte Projekte in Berlin



Cluster-Wohnungen in Berlin

Cluster-Wohnungen werden in den letzten Jahren immer bekannter und öfter realisiert. Besonders Genossenschaften, die wohnpolitisch agieren und Antworten auf die sich wandelnde Gesellschaft und den sich verändernden Wohnungsmarkt suchen, setzen immer häufiger Cluster-Wohnungen um. Im folgenden Kapitel werden drei genossenschaftliche Projekte vorgestellt, die auf verschiedene Weisen mit der Wohnform umgehen.

 Projektname	Seite
1 Möckernkiez	62
2 Gemeinschaftswohnen im Wedding	66
3 Studentendorf Adlershof	70
Weitere Projekte in Berlin:	
4 Briesestraße	
5 Spreefeld	
6 Wohnen am Maybachufer	
7 Schöneberger Linse	
8 Quartier Wir	



Möckernkiez

Im Jahr 2018 wurde das neue Quartier am Gleisdreieck durch die Möckernkiez Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen eG fertiggestellt. Die insgesamt 14 Wohnhäuser mit 471 Wohneinheiten wurden im Passivhausstandard realisiert. Die Freiflächen, wie Spielplätze und Gärten, werden von den Bewohnerinnen und Bewohnern gemeinschaftlich genutzt. Im Erdgeschoss befinden sich Gemeinschaftsräume für das Quartier, wie das Kiezcafé Möca, das vom Möckernkiez e.V. betrieben wird.

Es wurden verschiedene Wohntypologien von ein- bis sieben-Zimmer-Wohnungen realisiert. Insgesamt gibt es sechs Cluster-Wohnungen, die jeweils ca. 180 m² groß sind. Die vier Privatseinheiten pro Cluster-Wohnung umfassen entweder ein oder zwei Zimmer, sind ca. 24-32 m² groß und verfügen neben dem Badezimmer

auch über eine Teeküche. Durch die unterschiedlichen Größen der Privateinheiten kann die Cluster-Wohnung auf verschiedene Lebensmodelle und finanzielle Möglichkeiten eingehen. Die Gemeinschaftsfläche (ca. 60-70 m²) umfließt die Privateinheiten und öffnet auf diese Weise verschiedene Zonen, die unterschiedlich bespielt werden können.

Der Möckernkiez steht für fortschrittliches Wohnen und ging daher in der Konzeption auf die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen ein. Die Cluster-Wohnungen entstanden zunächst aus der Idee heraus eine Wohntypologie für betreutes Wohnen im Projekt zu integrieren, denn die Form der Cluster-Wohnung bietet sich für soziale Träger im besonderen Maße an: Betreuungspersonal kann in der Gemeinschaft geteilt werden und die Bewohnerinnen



Grundriss einer Cluster-Wohnung im Möckernkiez, M 1:200

Adresse	Möckernkiez 4, 10963 Berlin
Planung/Entwicklung	Möckernkiez Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen eG; Baufrösche - Architekten und Stadtplaner GmbH; Baumschlager-Eberle; roedig.schop architekten GbR; Rolf Disch Solar Architektur Freiburg; Schulte Frohlinde Architekten; HochC Landschaftsarchitektur
Fertigstellung	2018
Rechtsform	Genossenschaft
Anzahl der Cluster-Wohnungen im Projekt	6
Anzahl der Wohneinheiten pro Cluster-Wohnung	4
Anzahl der Bewohnerinnen/Bewohner einer Cluster-Wohnung	4-10
Größe der Privateinheiten innerhalb einer Cluster-Wohnung	ca. 24-32 m ²
Größe der Gemeinschaftsfläche innerhalb einer Cluster-Wohnung	ca. 60-70 m ²
Mietvertragsform	Gruppenmietvertrag über eine GbR
Weitere Informationen	https://www.moeckernkiez.de/



Gemeinschaftsfläche einer Cluster-Wohnung im Möckernkiez

und Bewohner können gleichzeitig ein großes Maß an Eigenständigkeit für sich bewahren. Heute sind zwei der sechs Cluster-Wohnungen durch einen sozialen Träger angemietet, der beide Wohnungen als Zwischenträger betreibt und die Zimmer eigenständig an die Klienten und Klientinnen weitervermietet.

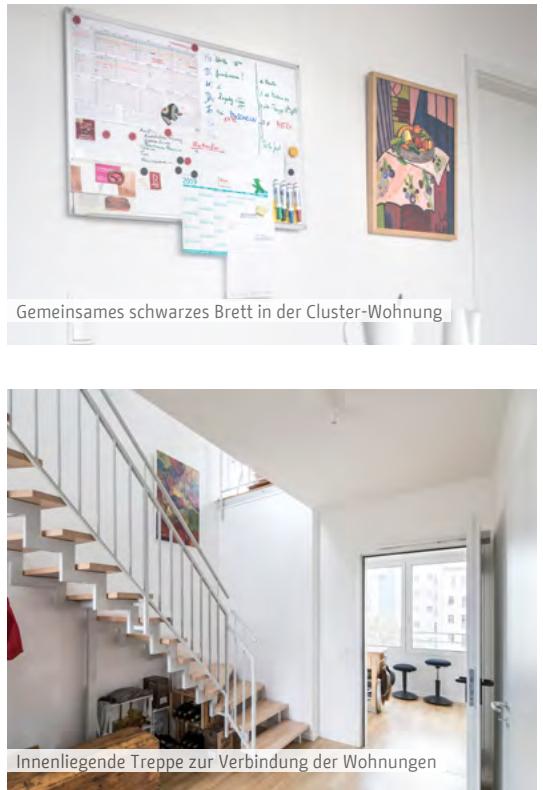
Zwei weitere Cluster-Wohnungen wurden auf Wunsch der Wohngruppe als zweigeschossige Wohnung zusammengelegt und mit einer innenliegenden Treppe verbunden. Hier wohnt die Gruppe "lebendig altern", bestehend aus sieben Männern und Frauen über 60 Jahre. Die Form der Cluster-Wohnung ermöglicht es der Gruppe sich gegenseitig im Alter zu unterstützen, als Alternative zum Altersheim. Die achte Wohneinheit innerhalb der Wohnung wurde nicht vermietet und wird stattdessen als flexibles Gästezimmer genutzt.



Gemeinschaftsküche einer Cluster-Wohnung

Die Wohngruppe "lebendig altern" hat sich als GbR gegründet und einen gemeinsamen Mietvertrag mit der Genossenschaft abgeschlossen. Auf diese Weise kann die Gruppe bei Auszug von Mitgliedern die Nachfolge selbst bestimmen und die Mietkosten untereinander frei aufteilen. Für die Bewohnerinnen und Bewohner bedeutet dies ein hohes Maß an Unabhängigkeit und Flexibilität, sie tragen aber auch das Mietausfallwagnis beim Auszug eines Gruppenmitglieds.

Die Genossenschaft konnte gute Erfahrung mit der Vermietung der Cluster-Wohnungen machen. Umnutzungsstrategien, z.B. in konventionelle Wohnungen, waren daher nicht vonnöten. Im Gegenteil: eher stehen Überlegungen im Raum, ob konventionelle Wohnungen zu weiteren Cluster-Wohnungen zusammengelegt werden könnten, denn die neue Wohnform wird immer wieder nachgefragt.



Innenliegende Treppe zur Verbindung der Wohnungen



Möckernkiez, Blick in den Hof

Gemeinschaftswohnen im Wedding

Gemeinschaftswohnen im Wedding ist ein Projekt der Genossenschaft Am Ostseeplatz eG. Das Wohnhaus fällt durch seine besondere Lage, direkt am Bahndamm, nahe des S-Bahnhofs Wedding, auf. Für die Konstruktion des dreiteiligen Geschossbaus wurde weitestgehend Holz verwendet, was sich auch in der Fassade widerspiegelt. Im Erdgeschoss befinden sich eine Kita, eine Station der Obdachlosenhilfe sowie eine WG für Menschen mit Demenz.

In dem Neubau wurden fast ausschließlich Cluster-Wohnungen realisiert, bis auf wenige konventionelle Wohnungen im obersten Geschoss. So wurde das Projekt für das Programm "Experimenteller Geschosswohnungsbau in Berlin" im Rahmen des Sondervermögens Infrastruktur der wachsenden Stadt (SIWA) ausgewählt und konnte finanzielle Förderung für insgesamt 47 Wohneinheiten für WBS-Berechtigte erhalten.

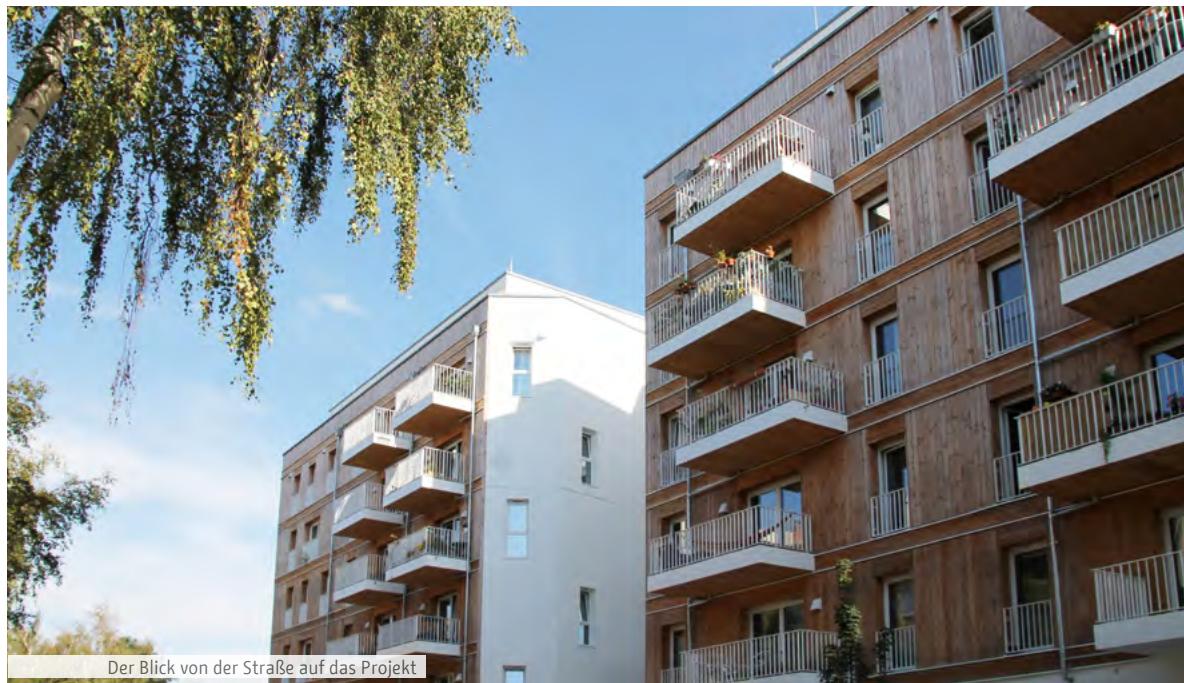
Die Planung des Projekts schlug zu Beginn drei verschiedene Cluster-Wohnungstypen vor: mit drei, sechs und sieben Privateinheiten, unterschiedlicher Größe. Dabei wurden in der größten Wohnung alle Wohneinheiten jeweils als ein Zimmer mit Bad und Teeküche geplant, während in den anderen Cluster-Wohnungen unterschiedliche Wohneinheiten vorgesehen wurden, von jeweils ein bis vier Zimmern. Von Anfang an galt jedoch für alle Grundrisse das Prinzip der Flexibilität, also die Möglichkeit einer Umstrukturierung der vorgeschlagenen Raumverteilungen, die Umfunktionierung von Wohneinheiten in Gemeinschaftsflächen bis hin zum Umbau der kompletten Cluster-Wohnung in konventionelle Wohnungen.

Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner konnten im Rahmen von Planungsworkshops die Einteilung ihrer Wohnungen mitbestimmen

Adresse	Lynarstraße 38/39, 13353 Berlin
Planung/Entwicklung	Am Ostseeplatz eG; complizen Planungsbüro Berlin; SCHÄFERWENNINGERPROJEKT GmbH
Fertigstellung	2018
Rechtsform	Genossenschaft
Anzahl der Cluster-Wohnungen im Projekt	15
Anzahl der Wohneinheiten pro Cluster-Wohnung	3-7
Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner einer Cluster-Wohnung	7-18
Größe der Privateinheiten innerhalb einer Cluster-Wohnung	gemessen an Neubauförderung
Größe der Gemeinschaftsfläche innerhalb einer Cluster-Wohnung	35-70 m ²
Mietvertragsform	Einzelmietverträge
Weitere Informationen	http://am-ostseeplatz.de/gemeinschaftswohnen-im-wedding/



Grundriss einer Cluster-Wohnung, Gemeinschaftswohnen im Wedding M 1:200



Der Blick von der Straße auf das Projekt

und mussten sich so schon früh an das entstehende Projekt binden. Eine der Cluster-Wohnungen im Projekt wurde beispielsweise von drei Familien angemietet, die eine der zuvor vorgesehenen privaten Wohneinheiten zur Gemeinschaftsfläche umfunktionierten.

Die Workshops, die während der Planungs- und Bauphase regelmäßig stattfanden, ermöglichen es den Teilnehmenden außerdem sich untereinander kennenzulernen. Sie wurden ihren Interessen entsprechend zusammengebracht, sodass sie später Wohngruppen bilden konnten.

Die Genossenschaft vermietet die Wohneinheiten durch Einzelmietverträge, gewährt den Wohngruppen aber gleichzeitig das Nachbelegungsrecht. Wenn also jemand auszieht, dürfen die Bewohnerinnen und Bewohner der Cluster-Wohnung bestimmen wer neu dazukommen soll. Das Mietausfallwagnis wird dabei durch



die Genossenschaft getragen. Die Gemeinschaftsfläche wird anteilig zur Größe der Wohneinheiten berechnet: wer eine kleine Wohneinheit bewohnt, zahlt entsprechend weniger Quadratmeter der Gemeinschaftsfläche als diejenigen, die eine größere Einheit anmieten. So konnte sichergestellt werden, dass die Wohneinheiten für WBS-Berechtigte die maximal zulässige Quadratmeterzahl nicht übersteigen. Durch die Einzelmietvertragslösung können die Wohneinheiten außerdem als abgeschlossene Wohnungen vermietet werden und entsprechen so den Bedingungen der Förderbestimmungen für WBS-Berechtigte.

Ende 2018 wurde das Projekt bezogen und das gemeinschaftliche Leben geht seitdem über die Cluster-Wohnungen hinaus: neben regelmäßigen gemeinsamen Abendessen, gibt es zwei Bands und einen Chor, für die gerade ein Proberaum im Keller geplant wird.



Die Holzfassade



Gemeinschaftswohnen im Wedding, Blick auf das Projekt

Studentendorf Adlershof

Das Studentendorf wird durch die Genossenschaft Studentendorf Schlachtensee betrieben, die sich im Jahr 2002 zum Erhalt des denkmalgeschützten Studentendorfs Schlachtensee aus den 1950er Jahren gründete. Dieses erste Wohnheim diente durch den gemeinschaftlichen Ansatz der Wohnungen und Küchen, als Vorbild für die Konzeption des zweiten Projekts der Genossenschaft in Adlershof. Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft ist keine Voraussetzung für das Wohnen in den Projekten. Die Bewohner und Bewohnerinnen müssen lediglich in einer der Berliner Universitäten und Hochschulen immatrikuliert sein.

Die Planung des Studentendorfs ist durch die Genossenschaft und die Zusammenarbeiter - Gesellschaft von Architekten mbH entstanden, die durch andere Projekte, wie das Spreefeld in Berlin bereits Erfahrung mit der Planung von Cluster-Wohnungen hatten. Außerdem wurde

die Studierendenvertretung Schlachtensee sowie die Vermietungsabteilung Schlachtensee durch einen partizipativen Prozess in die Planung miteinbezogen.

Im Studentendorf Adlershof sind in acht von zehn Gebäuden ausschließlich Cluster-Wohnungen umgesetzt, die hier auch als Wohnlandschaften bezeichnet werden. Eine Cluster-Wohnung erstreckt sich jeweils über ein Geschoss und umfasst 13 gleiche Privateinheiten mit zugehörigem Badezimmer. Die Gemeinschaftsfläche liegt mittig in der Wohnung und bietet eine große Gemeinschaftsküche und einen Aufenthaltsraum.

Zentrales Ziel der Architektur der Cluster-Wohnung ist die Förderung von Gemeinschaft. Aus diesem Grund sind die Privateinheiten nicht mit zusätzlichen Teeküchen ausgestattet worden: Die Studierenden sollen zusammenkommen,

Adresse	Abram-Joffe-Straße 18, 12489 Berlin Adlershof
Planung/Entwicklung	Studentendorf Schlachtensee eG; Die Zusammenarbeiter - Gesellschaft von Architekten mbH
Fertigstellung	2014
Rechtsform	Genossenschaft
Anzahl der Cluster-Wohnungen im Projekt	24
Anzahl der Wohneinheiten pro Cluster-Wohnung	13
Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner einer Cluster-Wohnung	13
Größe der Privateinheiten innerhalb einer Cluster-Wohnung	ca. 18 m ²
Größe der Gemeinschaftsfläche innerhalb einer Cluster-Wohnung	ca. 103 m ²
Mietvertragsform	Einzelmietverträge
Weitere Informationen	www.studentendorf.berlin/adlershof



Grundriss einer Cluster-Wohnung im Studentendorf Adlershof, M 1:200



Die Gemeinschaftsküche einer Cluster-Wohnung im Studentendorf Adlershof

lernen, miteinander zu leben und sich nicht zu sehr zurückziehen. Nur im Erdgeschoss gibt es Cluster-Wohnungen mit einigen privaten Teeküchen, denn diese sind rollstuhlgerecht und müssen andere Kriterien erfüllen als die Gemeinschaftsküchen.

Die Form der Cluster-Wohnung bietet sich für das Wohnheim nicht nur aufgrund der Gemeinschaftsförderung an. Das eigene Badezimmer ermöglicht den Studierenden, die zu ähnlichen Zeiten zu Vorlesungen oder Seminaren aufbrechen müssen, ein unkomplizierteres Zeitmanagement, verglichen mit den sonst nötig werdenen Abstimmungen zur Nutzung eines Gemeinschaftsbads. Außerdem fallen weniger Instandhaltungskosten für die Sanitäranlagen an, als bei Gemeinschaftsbädern. Denn in einer Cluster-Wohnung ist klar, dass jede/r Einzelne für den Zustand des eigenen Badezimmers verantwortlich ist.



Blick auf das Studentendorf Adlershof

Das Studentendorf Adlershof soll vor allem denen Wohnraum bieten, für die die Suche nach einer Wohnung auf dem normalen Wohnungsmarkt erschwert ist, weil sie z.B. als Gaststudierende aus einem anderen Land nach Deutschland kommen. Um die Steuermöglichkeit über die Zusammensetzung der Gruppen zu sichern, bekommen alle Studierenden Einzelmietverträge. So können die Gruppen durch die Genossenschaft bewusst heterogen zusammengesetzt werden: sowohl im Bezug auf die Nationalitäten wie auch die Studienfächer, Geschlechter und die geplante Wohndauer (max. drei Jahre).

Falls es mal einen Konflikt innerhalb der Gruppen gibt, können diese sich an die studentische Vertretung der Genossenschaft, die „Hausmütter“ und an die studentische Initiative SIA wenden, die helfen eine gemeinsame Lösung zu finden. Aber bisher gab es vor allem positive Rückmeldungen zum Konzept des Wohnheims.



Studentendorf Adlershof, Blick in den Innenhof

Teil IV - Fazit

Constance Cremer
STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH



Die Herausforderungen und Chancen des Cluster-Wohnens

In dieser Broschüre haben wir eine der vielleicht spannendsten neuen Wohntypologien vorgestellt mit all den vielfältigen Chancen für gemeinschaftliches Wohnen, die das Cluster-Wohnen bietet, aber auch seinen speziellen Herausforderungen.

Cluster-Wohnen ist anspruchsvoll in der Planung und Organisation. Wie auch die Übersichtskarte von Deutschland, Österreich und der Schweiz (S.11) zeigt: Cluster-Wohnungen sind die Ausnahme, eine experimentelle Nische. Angesichts der steigenden Wohnungsknappheit in deutschen Großstädten, der fortschreitenden demographischen Transformation der Gesellschaft, sowie den sich ändernden Lebens- und Gemeinschaftsentwürfen bieten Cluster-Wohnungen allerdings eine echte Alternative zur klassischen Ein-Familien-Wohnung.

Hier gilt es vor allem für die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften und Genossenschaften umzudenken und stärker gemeinschaftliche Wohnkonzepte in ihren Wohnungsneubau zu integrieren.

STATTBAU hat 2019 eine Arbeitsgruppe mit Wohngruppen und Berliner Wohnungsbaugesellschaften initiiert, um zusammen Standards für das gemeinschaftliche Wohnen zur Miete bei den Landeseigenen zu entwickeln. In unserer Arbeit zum betreuten Wohnen wird von sozialen Trägern ebenfalls vermehrt die Idee der Cluster-Wohnung aufgegriffen, weil sie eine bessere Balance zwischen professioneller, individueller Betreuung und einem gemeinschaftlichen Zusammenleben ermöglicht als ambulante Betreuung oder Massenversorgung in Großeinrichtungen es können.

Cluster-Wohnungen liegen im Trend – sie versprechen mehr Freiheit, mehr Raum und trotz alledem Gemeinschaft, in einer anspruchsvollen Variante des Co-Wohnens garantieren sie ein Miteinander. Das Cluster-Wohnen ist dabei unverbindlicher als die klassische Wohngemeinschaft, aber weniger beengt. Es ist gleichzeitig gemeinschaftlicher als die Single-Wohnung, und bietet dennoch Rückzugsmöglichkeiten.

Wir bei STATTBAU sehen das Cluster-Wohnkonzept als eine notwendige Erweiterung bestehender Wohnungsangebote und als spannendes

Feld für das systematische Weiterdenken essentieller Fragen: Wie wollen wir in der Zukunft zusammenleben? Wie wollen wir Wohnraum und Ressourcen sparen und unsere Lebenswelt mit anderen teilen? Wie können wir Gemeinschaft in einer immer individualisierten Welt erhalten oder gar neu erfinden? Cluster-Wohnungen sind kein Allheilmittel. Aber sie können ein wichtiger Baustein werden für ein resilientes, soziales und zukunftsorientiertes Stadtquartier.

Glossar

Abgeschlossenheitserklärung

Die Abgeschlossenheitserklärung für Wohnungseigentum (oder Teileigentum) belegt, dass die Eigentumswohnung oder das Teileigentum im Sinne des Wohnungseigentumsgesetzes (WEG) von anderen Wohnungen und Räumen abgeschlossen ist (§ 3.2, § 7.4 WEG). Dazu gehört, dass das Eigentum durch Wände und Decken von anderen Wohnungen und Räumen getrennt ist, einen eigenen Zugang nach Außen oder zum Treppenhaus hat, ein eigenes Bad und WC besitzt, und über eine eigene Küche bzw. Kochnische verfügt.

Auseinandersetzungsguthaben

Wenn ein Mitglied eine Personengesellschaft (wie z.B. einer GbR) verlässt, entsteht ein Auseinandersetzungsguthaben, das je nach Art des Gesellschaftsvertrages direkt oder in langfristigen Raten fällig wird.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan regelt verbindlich welche Bebauung und die daraus resultierende Nutzung bei bestimmten Grundstücken möglich ist. Erstellt wird ein Bebauungsplan von der zuständigen Gemeinde, d.h. in Berlin sind dies im Normalfall die Bezirke, nur bei speziellen, übergeordneten Projekten wird der Bebauungsplan vom Senatsverwaltung Stadtentwicklung und Wohnen.

Belegungsbindung

Die Belegungsbindung regelt die Nutzung von Wohnraum bei Wohnungen, die mit öffentlichen Mitteln gebaut worden sind. Hierdurch wird vor allem festgelegt, die Wohnung nur an einem be-

stimmten Kreis von Mietern und Mieterinnen vermietet werden kann, z.B. solche mit Wohnberechtigungsschein (WBS).

Beleihungswert

Der Beleihungswert bezeichnet den Wert einer Immobilie, der einer Bank als Sicherheit für die Finanzierung eines Wohnungsbaus oder -kaufes dient. Um den Beleihungswert festzusetzen wird vom aktuellen Marktwert der Immobilie ein Sicherheitsabschlag abgezogen. Daher ist der Beleihungswert grundsätzlich niedriger als die Baukosten oder der Kaufpreis.

BGB – Bürgerliches Gesetzbuch

Das BGB ist das vornehmliche Gesetzbuch des deutschen allgemeinen Privatrechts. Es regelt die Rechtsbeziehungen zwischen Privatpersonen und ergänzt so das öffentliche Recht (welches die Beziehungen zwischen Staat und Bürgern und Bürgerinnen klärt). Ein wichtiger Teil des BGB ist das Wohnungseigentumsgesetz (siehe WEG).

Co-Working Raum

Co-Working (auch Coworking) steht für kooperatives Zusammenarbeiten. Es ist eine Entwicklung flexibler Arbeitsformen. Bei Co-Working Räumen handelt es sich in der Regel um größere, offene Räume in denen Selbstständige nebeneinander und miteinander arbeiten und durch kreativen Austausch und die gemeinsame Nutzung von Infrastruktur voneinander profitieren können.

Dauerwohnrecht

Das Dauerwohnrecht ist eigentumsähnlich ausgestaltet, d.h. es ermöglicht den Erwerb be-

schränkten Sondereigentums an Teilen eines Hauses und soll den Wohnenden Sicherheit in Form eines pfändbaren Gegenwertes geben. Es dient dadurch vor allem der Absicherung von Baukostenzuschüssen.

Entwurfs- und Genehmigungsplanung

Die Entwurfsplanung ist die dritte Leistungsphase an einer Bauplanung, die nach der Honorarordnung für Architekten- und Ingenieurleistungen (HOAI) geregelt ist und beinhaltet u.a. die Kostenberechnung. Die nachfolgende Leistungsphase ist die Genehmigungsplanung, welche alle Arbeiten zur Zusammenstellung eines Bauantrags mit dem Ziel der Erteilung einer Baugenehmigung umfasst. Es folgt die Ausführungsplanung als letzter Schritt vor der eigentlichen Ausführung des Bauvorhabens.

Erbbaurecht

Das Erbbaurecht ermöglicht es dem Rechteinhaber oder der Rechteinhaberin auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu errichten und wird normalerweise für einen langen Zeitraum zwischen 60 und 99 Jahren bestellt. Wie beim Eigentum kann es sowohl verkauft oder vererbt werden. Dazu muss es im Grundbuch eingetragen, zusätzlich aber auch ein eigenständiges Erbbaugrundbuch angelegt werden. Der Erbbaurechts-Vertrag muss, genau wie beim Grundstückskauf, von einem Notar beurkundet werden.

GbR

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist nach Bürgerlichem Gesetzbuch (§ 307 BGB) eine Vereinigung von mindestens zwei Gesellschafter oder Gesellschafterinnen (natürlichen und/oder

juristischen Personen), die sich durch einen Gesellschaftsvertrag gegenseitig verpflichten, die Erreichung eines gemeinsamen Zwecks zu fördern. Jeder einzelne Gesellschafter oder jede einzelne Gesellschafterin haftet mit seinem bzw. ihrem Gesellschafts- und Privatvermögen für die Verbindlichkeiten der GbR gegenüber Dritten.

Genossenschaft

Eine eingetragene Genossenschaft (eG) ist nach dem Genossenschaftsgesetz (GenG) ein Zusammenschluss von mindestens drei juristischen und/oder natürlichen Personen für einen gemeinsamen Zweck. Charakteristisch sind die Mitgliederförderung, Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung. Die Bewohner von Wohnungen der Genossenschaft sind nicht deren individuelle Eigentümer, sondern haben ein sogenanntes Dauernutzungsvertrag. Anders als bei der GbR haftet für die Verbindlichkeiten der Genossenschaft gegenüber Gläubigern nur das Vermögen der Genossenschaft.

Genossenschaftsanteile

Genossenschaftsanteile sind Unternehmensbeteiligungen, auf die in der Regel eine geringe Dividende aus dem Gewinn der Genossenschaft gezahlt wird. Die Anteile werden darüber hinaus auf marktüblichem Niveau verzinst. Zeichnet ein Mitglied Genossenschaftsanteile, erhält es zudem bei wichtigen Entscheidungen ein Mitbestimmungsrecht. Wird die Mitgliedschaft gekündigt, werden die Genossenschaftsanteile üblicherweise mit einer Frist von einem Jahr wieder ausgezahlt.

Grundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentliches Verzeichnis, in welchem alle bebauten und unbebauten Grundstücke eines Bezirks, die darin bestehenden Eigentumsverhältnisse, sowie die mit dem Grundstück verbundenen Belastungen (Grundschulden) verzeichnet sind. Zweck des Grundbuches ist es, Grundstücksrechte und -belastungen zu dokumentieren und so Transparenz und Sicherheit über die Rechtsverhältnisse zu schaffen.

Inklusives Wohnen

Inklusives Wohnen steht für eine besondere Art der Wohngemeinschaft, in der Menschen mit Betreuungs- oder Pflegebedarf und Menschen ohne Beeinträchtigung zusammenwohnen. In der Regel beinhaltet inklusives Wohnen auch, dass die Menschen ohne Beeinträchtigung bei Haushaltstätigkeiten, beim Einkaufen oder bei Amtsgängen helfen und im Gegenzug dafür eine günstigere Miete bekommen. Ziel inklusiver Wohnformen ist es Menschen mit Beeinträchtigung ein weitestgehend selbstbestimmtes Leben und soziale Teilhabe zu ermöglichen.

Mietausfallwagnis

Der § 29 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) beschreibt das Mietausfallwagnis als „das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten, Vergütungen und Zuschlägen oder durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch die uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Räumung.“ Das Mietausfallwagnis bezeichnet also das grundsätzlich vom Vermieter getragene Risiko, dass erwartete Mieteinnahmen ausbleiben oder zusätzliche Verfahrens- und Vollstreckungskosten anfallen.

Passivhausstandard

Unter einem Passivhaus wird ein Gebäude verstanden, welches aufgrund seiner guten Wärme-

dämmung und Gebäudetechnologie sowohl im Winter als auch im Sommer keine klassische Heizung oder Kühlung benötigt.

Patchworkstruktur bzw. Patchworkfamilien

Es gibt verschiedene Arten von Patchwork-Familien: Stiefvaterfamilien, Stiefmutterfamilien, Familien mit gemeinsamen Kindern und Stiefkindern, Familien mit Pflegekindern, solche, in denen die Kinder dauerhaft leben und solche, bei denen die Kinder nur zeitweise zu Besuch sind. Gemeinsam ist allen, dass zu dem (oder den) leiblichen oder primären Elternteil(en) ein neues hinzutritt.

Resilienz

Resilienz bezeichnet im Allgemeinen Krisenfestigkeit, also die Fähigkeit einer Person, Organisation oder Gesellschaft trotz massiver externer Widrigkeiten oder Störungen wieder in den Ausgangszustand zurückzukehren oder einen neuen Zustand zu etablieren, der eine Verbesserung gegenüber dem Ausgangszustand ist, bzw. besser an die externe Umwelt angepasst ist. Resilienz beschreibt also die Anpassungs- und Überlebensfähigkeit von Personen oder Systemen.

Sozialer Träger

Soziale Träger erfüllen die Aufgaben des Sozialsystems. Es wird dabei zwischen öffentlichen (oder staatlichen) und freien Trägern unterschieden. Die letzteren werden nochmals unterschieden zwischen privatgewerblichen und gemeinnützigen Trägern, wie etwa Vereine und Gesellschaften (gGmbH), Stiftungen sowie die freien Wohlfahrtsverbände. Soziale Träger betreiben Einrichtungen wie z. B. Kindergärten, Seniorenheime oder Angebote für behinderte Menschen, Kulturzentren, interkulturellen Zentren, oder Familienzentren, etc. Oft bieten sie auch betreutes und / oder temporäres Wohnen für bestimmte, bedürftige Gruppen an (z.B. in der Obdachlosenhilfe, im psycho-sozialen Dienst,

in der Jugendhilfe, oder in Drogen-Substitutionsprogrammen, etc.).

Teeküche

Bezeichnet eine kleine Küche mit ein bis zwei Herdplatten, in der man heiße Getränke oder einen Imbiss zubereiten kann. Backofen oder Spülmaschine sind in der Regel nicht in einer Teeküche vorgesehen.

Versorgungsstränge und Nasszellen

Es werden grundsätzlich zwei Versorgungsstränge für Wasser und Abwasser benötigt, an denen sämtliche Nasszellen (Bäder, Küchen...) einer Wohnung oder eines Hauses angebunden sein müssen.

Wohnraumförderung

Bei der Wohnraumförderung handelt es sich um verschiedener Förderinstrumente der Wohnungspolitik, die im Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) geregelt werden. Ihr Hauptzweck ist es, eine gute Wohnraumversorgung der Bevölkerung sicherzustellen. Der Fokus der Wohnraumförderung liegt dabei auf der Unterstützung von Haushalten, die sich am Markt nicht aus eigener Kraft angemessen mit Wohnraum versorgen können. So werden im Rahmen der Förderung von Mietwohnraum zum Beispiel Belegungs- und Mietpreisbindungen begründet. Die Fördernehmerinnen und Fördernehmer (zum Beispiel Wohnungsunternehmen oder Genossenschaften) erhalten etwa Darlehen zu Vorzugsbedingungen oder Zuschüsse. Auch die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und die Bereitstellung von verbilligtem Bauland ist möglich. Im Gegenzug verpflichten sie sich, die geförderte Wohnung nur an Haushalte zu vermieten, die einen Wohnberechtigungsschein (WBS) haben.

Wohntypologie

Wohntypologie bezeichnet die Zuordnung einer Wohnungsform zu einer Gruppe von vergleich-

baren Typen, die sich in Architektur oder Nutzung von anderen Typengruppen unterscheiden (wie etwa Clusterwohnungen, Apartmentwohnungen, Reihenhauswohnungen, etc.).

Wohnungsberechtigungsschein (WBS)

Der WBS bescheinigt einer Mieterin oder einem Mieter eine geförderte Wohnung beziehen zu dürfen. Der WBS wird auf Grundlage von § 5 Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG) in Verbindung mit § 27 Abs. 3 bis 5 Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) ausgestellt. Bei WBS-Berechtigten handelt es sich in der Regel um Menschen, die über ein geringes Einkommen verfügen.

Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)

Die Wohnungseigentümergemeinschaft ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) der Zusammenschluss aller Teil- und Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer an einer Wohnungseigentumsanlage. Das WEG regelt die Rechte und Pflichten der Eigentümerinnen und Eigentümer bezüglich des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums in einer Hausgemeinschaft.

Wohnungseigentumsgesetz (WEG)

Im WEG ist Teil des BGB und regelt die Eigentumsverhältnisse an einzelnen Wohnungen oder Gebäuden bzw. das Gemeinschaftseigentum am gemeinsamen Gebäude oder Grundstück, sowie das Teileigentum an Räumen oder Flächen, die nicht zum Wohnen genutzt werden. Insbesondere regelt das WEG: die Begründung des Wohnungseigentums (§§ 2 bis 9 WEG); die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (§§ 10 bis 19 WEG), die Verwaltung des Wohnungseigentums (§§ 20 bis 29 WEG), das Wohnungserbaurecht (§§ 30), das Dauerwohnrecht (§§ 31 bis 42 WEG), sowie Verfahrensvorschriften im Zusammenhang mit Wohnungseigentum (§§ 43 bis 50 WEG).

Weiterführende Literatur

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.). (2013). Leben in der Stadt: Demografischer Wandel, Haushaltsstrukturen, Wohnzufriedenheit. In: BBSR-Analysen KOMPAKT. 06/2013.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.). (2013). Resilienz. Informationen zur Raumentwicklung. In: Informationen zur Raumentwicklung. 04/2013.

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hrsg.) (2014). Neues Wohnen – Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften. BBSR: Bonn.

Dürr, S. und Kuhn, G. (2017). Wohnvielfalt. Gemeinschaftlich wohnen – im Quartier vernetzt und sozial orientiert. Wüstenrot Stiftung: Ludwigsburg

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (Hrsg.) (2017). Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2017/2018 - Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. GdW: Berlin.

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmer e.V. (Hrsg.) (2018). GdW Branchenbericht 7 - Wohntrends 2035. GdW: Berlin

Geipel, K. (2017). wagnisART in München. In: Bauwelt. 10, S. 20–27

LaFond, M. und Tsvetkova, L. (Hrsg.). (2017). CoHousing Inclusive: selbstorganisiertes, gemeinschaftliches Wohnen für alle: self-organized, community-led housing for all. Jovis Verlag: Berlin.

Rexroth, S.; Prytula, M.; Lutz, M. und May, F. (2019). Cluster-Wohnungen für baulich und sozial anpassungsfähige Wohnkonzepte einer resilienten Stadtentwicklung. BBSR.

Download: <https://download.fh-potsdam.de/Endbericht-Cluster-Wohnungen-2019.pdf>

STATTBAU (Hrsg.). (2015). Wohnen in Gemeinschaft. Von der Idee zum gemeinsamen Haus. In Kooperation mit Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin. STATTBAU: Berlin.

Download: <https://www.netzwerk-generationen.de/index.php?id=556>

Weiterführende Links

Agentur Inklusiv Wohnen

<https://agenturinklusiv.wordpress.com/>

Bau- und Wohngenossenschaft

Spreefeld Berlin eG

<http://spreefeld-berlin.de/>

Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

www.bbsr.bund.de

Cubity

Plus Energy and Modular Future Student Living

<https://cubity.de/>

Fachhochschule Potsdam (FH) – Institut für angewandte Forschung – Urbane Zukunft

www.fh-potsdam.de/forschen/urbane-zukunft/

Forschungsinitiative Zukunft Bau

<https://www.zukunftbau.de/>

Genossenschaftshaus StadtErle

Wohngenossenschaft Zimmer Frei, Basel

www.zimmerfreibasel.ch/

Gemeinschaftswohnen im Wedding

„Am Ostsee Platz eG“

<http://am-ostseeplatz.de/gemeinschaftswohnen-im-wedding/>

Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin

www.htw-berlin.de/forschung/online-forschungskatalog/projekte/projekt/?eid=2425

Hunziker Areal

Baugenossenschaft mehr als wohnen, Zürich
www.mehralswohnen.ch/hunziker-areal/wohnen/

Inklusiv Wohnen Köln e.V.

<https://inklusiv-wohnen-koeln.de/>

Netzwerkagentur GenerationenWohnen

<https://www.netzwerk-generationen.de>

STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

<https://www.stattbau.de/>

wohnbund e.V.

<https://www.wohnbund.de/>

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen

<https://www.stadtentwicklung.berlin.de/wohnen/wohnungsbau/de/strategie/baugemeinschaften.shtml>

Abbildungsverzeichnis

Fotos

Alle Fotos © STATTBAU, außer:

- S. 6 Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin; S. 8 wohnbund e.V.;
- S. 13-16 Friedrich May; S. 18 Familistère de Guise, Creative Commons BY-SA 2.0;
- S. 21 Christian Muhrbeck; S. 49 Christian Muhrbeck; S. 55 Christian Frey; S. 60 Jens Boesenberg;
- S. 63-65 Christian Muhrbeck; S. 68-69 Christian Frey; S. 71 Phil Dera;
- S. 72 Waldemar Salesski, Mila Hacke, Phil Dera; S. 73-74 Christian Muhrbeck

Abbildungen und Grundrisse

Alle Abbildungen © STATTBAU, außer:

- S. 11 Karte mit der geographischen Verteilung von Cluster-Wohnungen.
Auf Grundlage von: Rexroth et al., 2019, S. 30
- S. 17 Beispielgrundriss 1: Dialogweg 6, mehr als wohnen, Duplex Architekten, Zürich, 2014.
Auf Grundlage von: Rexroth et al., 2019, S. 59.
- S. 22 Beispielgrundriss 2: Haus Afrika, wagnisART, bogevischs büro, München 2016.
Auf Grundlage von: Rexroth et al., 2019, S. 75.
- S. 22 Beispielgrundriss 3: Zwicky Süd, Schneider Studer Primas, Dübendorf, 2016.
Auf Grundlage von: Rexroth et al., 2019, S. 83.
- S. 23 Beispielgrundriss 4: CUBITY, TU Darmstadt, Frankfurt am Main, 2014.
- S. 23 Beispielgrundriss 5: Musikerhaus, Stiftung Habitat, Buol und Zünd, Basel, 2010.
- S. 24 Beispielgrundriss 6: Inklusiv Wohnen, Architekturbüro Pacher, Köln, 2017.
Auf Grundlage von: Rexroth et al., 2019, S. 92.
- S. 63 Grundriss: Cluster-Wohnung im Möckernkiez, Möckernkiez Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen eG, Berlin, 2018. Auf Grundlage von Planungen durch: Baufräsche - Architekten und Stadtplaner GmbH; Baumschlager-Eberle; roedig.schop architekten GbR; Rolf Disch Solar Architektur Freiburg; Schulte Frohlinde Architekten; HochC Landschaftsarchitektur.
- S. 67 Grundriss: Cluster-Wohnung Gemeinschaftswohnen im Wedding, Am Ostseeplatz eG, Berlin, 2018. Auf Grundlage von Planungen durch: complizen Planungsbüro Berlin, SCHÄFERWENNINGERPROJEKT GmbH.
- S. 71 Grundriss: Cluster-Wohnung im Studentendorf Adlershof, Studentendorf Schlachtensee eG, Berlin, 2014. Auf Grundlage von Planungen durch:
Die Zusammenarbeiter - Gesellschaft von Architekten mbH

Literaturhinweis

Wir freuen uns auf das Erscheinen weiterer Literatur zum Thema Cluster-Wohnungen. Die Forschungsergebnisse der FH Potsdam und HTW Berlin werden ab Februar 2020 in Form einer Broschüre vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) herausgegeben. Entstehen wird ein Planungsleitfaden zur Realisierung von Cluster-Wohnungen, der sich insbesondere an Planerinnen und Planer, Architektinnen und Architekten sowie die Immobilienwirtschaft richten wird.



Ab Februar 2020:
Kostenfreier Download und Bestellungen von Druckexemplaren über
www.zukunftbau.de/publikationen
E-Mail: zb@bbr.bund.de
Stichwort: Cluster-Wohnungen
ISBN: 978-3-87994-083-7
ISSN: 2199-3521

Bei Bedarf bitte kopieren und an **wohnbund e.V.** schicken

BEITRITTSEKLÄRUNG

Ich/wir möchte/n Mitglied im **wohnbund e.V.** werden

Name Vorname

Firma/Büro/Institution

Straße/Hausnummer PLZ Ort

Tel. (Büro) Tel. (priv.) E-Mail

Die Mitgliedschaft soll gelten

Für mich als Person Für die o.g. Institution, die ich hiermit vertrete

Zum Beitragssatz von:

Normalbeitrag 95,- € Ermäßiger Beitrag 35,- € Büros / Institutionen nach Vereinbarung

Ort Datum Unterschrift

Wir bitten um jährliche Zahlung nach Rechnungsstellung oder Teilnahme am Einzugsverfahren, um die Buchungsvorgänge und den Verwaltungsaufwand zu reduzieren.

Wenn Sie am Einzugsverfahren teilnehmen möchten, bitte ausfüllen und zurücksenden:

Ermächtigung zum Einzug von Forderungen durch Lastschriften

Name des Zahlungsempfängers: **wohnbund e.V.**

Name und Anschrift der Kontoinhaberin/des Kontoinhabers

Hiermit ermächtige ich Sie widerruflich, die von mir zu entrichtenden Zahlungen für meinen Mitgliedsbeitrag bei Fälligkeit zu Lasten meines Kontos durch Lastschrift einzuziehen:

IBAN BIC

Mitgliedschaft im **wohnbund e.V.**

- Kostenloses wohnbund-Info
- Kostenloser oder preisreduzierter Zugang zu allen unseren Fachveranstaltungen
- Kostenlose Vermittlung von Kontakten bei speziellen fachlichen Fragen aus dem Bereich der Wohnpolitik, Planung, Projekt-, Stadt- und Siedlungsentwicklung (im Rahmen unserer Möglichkeiten)
- Interessante Begegnungsmöglichkeiten in einem Netzwerk von Fachleuten
- Internet-Service für Mitglieder:
Homepage und E-Mail im wohnbund-Netzwerk: www.wohnbund.de

Jahresbeitrag

- Regelbeitrag 95,- €
- Studierende/Erwerbslose 35,- €
- Büros und Institutionen nach Vereinbarung

Beitrittsformular siehe rechts, im Internet abrufen oder bei der Geschäftsstelle anfordern.

Impressum

Herausgeber

STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Netzwerkagentur GenerationenWohnen
Pufendorfstraße 11 | 10249 Berlin
www.stattbau.de
www.netzwerk-generationen.de

in Kooperation mit:

wohnbund e.V | Schwindstr. 1, 80789 München
www.wohnbund.de

FH Potsdam | Institut für angewandte Forschung Urbane Zukunft
Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin | Regenerative Energien

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen | Dirk Böttcher | Referat IV A2 -
Wohnungspolitik, Fachaufsicht IBB | Württembergische Straße 6, 10707 Berlin

Inhalte und Bearbeitung

STATTBAU GmbH: Constance Cremer (V.i.S.d.P.) | Nele Trautwein | Sebastian Mehling | Dirk Eicken

Grafik

Nele Trautwein | Roman Stricker

ISSN 2194-993X

Danksagung

Wir bedanken uns recht herzlich bei denen, die bei der Herstellung dieses Heftes mitgewirkt haben:
Partner: Das Forschungsteam der HTW Berlin und FH Potsdam
Projekte: Möckernkiez Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen
eG, Am Ostsetplatz eG, Studentendorf Schlachtensee eG, STADT UND LAND, Campus Cosmopolis

Copyright

Diese Publikation ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsgesetz zugelassen ist, bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung. Das Copyright für die Texte liegt bei den Autoren. Alle Rechte vorbehalten

Berlin, Dezember 2019

Die Cluster-Wohnung, als eine Variante gemeinschaftlicher Wohnformen, erfreut sich seit einigen Jahren immer größerer Beliebtheit. Sie bedeutet die Gleichzeitigkeit von Gemeinschaft sowie privatem Rückzugsraum innerhalb einer Wohnung und geht so auf aktuelle wohnpolitische Fragestellungen ein. Dabei kann die neue Wohntypologie die Planenden und die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner vor einige Herausforderungen stellen.

Diese Broschüre dient als praktischer Leitfaden, für das Planen und Bauen von Cluster-Wohnungen sowie die Organisation des Zusammenlebens innerhalb der Wohngruppe.

